



cutting through complexity™

Finančná štúdia uskutočniteľnosti

Areál žilinského športu

Bratislava, apríl 2016



Dôverné

Ing. Igor Choma
Primátor
Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

11.04.2016

Vážený pán primátor Choma,

predkladáme Vám Finančnú štúdiu uskutočniteľnosti, ktorá je určená na podporu ideového zámeru Areál žilinského športu.

Pri vypracovávaní Štúdie bola použitá naša expertíza vo forme tzv. benchmarkov t.j. porovnaní podobných projektov vo forme lokálnych špecifik, ktoré sme citlivo a odborne zohľadnili.

Jednotlivé kapitoly štúdie obsahujú rozpočet projektu, zdroje príjmov, prevádzkové náklady a prevádzkovú výkonnosť.

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Management Consulting
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22

KPMG, vychádzajúc z vykonanej analýzy, z identifikovaných kľúčových predpokladov pre úspech projektu, z porovnania plánovaných variantov športových areálov a za predpokladu naplnenia všetkých v tomto dokumente uvedených skutočností, odporúča mestu Žilina pokračovať v realizácii ďalších projektových krokov na ceste k vybudovaniu Areálu žilinského Športu (AŽIŠ).

Radi by sme zdôraznili, že táto štúdia je určená len do rúk adresátov a nesmie byť odovzdávaná ďalej, ani akokoľvek poskytovaná tretej strane. Tento dokument by nemal byť citovaný či inak zmieňovaný, či už ako celok alebo jeho časť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu KPMG Slovensko spol. s r.o.

S úctou,



Mgr. Peter Borák

Prácu na projekte sme začali dňa 02.02.2016 a ukončili 11.04.2016. Od tohto dátumu sme neurobili akékoľvek aktualizácie tohto dokumentu o akékoľvek ďalšie udalosti či okolnosti.

V priebehu prípravy tejto štúdie sme sa spoliehali na primárne aj sekundárne zdroje informácií. Primárne zdroje predstavovali predovšetkým podklady a interview poskytnuté zástupcami Mesta Žilina. Absolvovali sme tiež riadené konzultácie a stretnutia, ktoré nám poskytli ďalšie zdroje informácií.

Všetky informácie, ktoré sme v priebehu realizácie projektu od zástupcov Mesta Žilina obdržali, sme považovali za aktuálne a v súčasnosti platné. Voči poskytnutým informáciám sme aplikovali štandardný profesionálny kritický úsudok, avšak neskúmali sme pravdivosť a vhodnosť zdrojov pre tieto informácie. Dokumenty obdržané od zástupcov Mesta Žilina sme považovali za obsahovo správne.

Ďalej sme čerpali z legislatívnych podkladov a zo štúdie KPMG „Konceptia financovania športu v Slovenskej republike“. Vstupné dáta sme získali aj zo Štatistického úradu SR, Slovenského športového portálu, internetového portálu Mesta Žilina, architektonických štúdií Areálu žilinského športu a v neposlednom rade sme využili databázy a skúsenosti odborníkov spoločnosti KPMG.

Tento dokument sa odvoláva na „Analýzu KPMG.“; ide o prípady, keď sme vykonali určité analytické procedúry na základe dostupných informácií, aby sme boli schopní prezentovať výsledné dáta. Avšak nemožno vylúčiť prípadné nezrovnalosti či skreslenie informácií, spôsobené zámerným poskytnutím nepravdivých dát zdrojovými subjektmi.

Radi by sme upozornili, že projekt svojím zameraním ani typom projektových aktivít, ktoré KPMG vykonalo nepredstavoval audit alebo obdobné služby, či už v rámci slovenských alebo medzinárodných účtovných štandardov alebo akýchkoľvek iných účtovných štandardov. Obsah tejto správy nemôže byť chápaný ako výrok audítora.

Musíme zdôrazniť, že vykonané kalkulácie uvedené v tomto dokumente sú závislé na pretrvávajúcej platnosti predpokladov, na ktorých sú naše závery postavené. Odporúčame, aby predpoklady a ich platnosť boli v budúcnosti podľa potreby znovu overené a aktualizované v závislosti na meniacu sa situáciu v SR a vývoji relevantných segmentov. Za budúce zmeny vykonaných kalkulácií preto nemôžeme niesť zodpovednosť.

Tento dokument je určený iba pre účely adresáta a nemal by byť citovaný, či už ako celok alebo jeho časť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu KPMG Slovensko spol. s r.o., okrem prípadov súvisiacich s vlastnou realizáciou predmetného projektu.

ADR	Priemerná cena za predanú izbu (Average Daily Rate)
AŽIŠ	Areál žilinského športu
DPH	Daň z pridanej hodnoty
DVFÚ	Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba, jeden z modelov PPP
EBITDA	Prevádzkový zisk pred úrokmi, zdanením a odpismi
EUR	Oficiálna mena Európskej Únie (EURO)
IIHF	Medzinárodná hokejová federácia
IRR	Vnútorná miera výnosnosti (Internal Rate of Return)
m²	Štvorcový meter
MŠVVaŠ SR	Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky
PPP	Verejno-súkromné partnerstvo (Public Private Partnership)
RevPAR	Priemerná cena za dostupnú izbu (Revenue per Available Room)
SZC	Slovenský zväz cyklistiky
tis.	Tisíce
TZB	Technické zariadenie budov
UCI	Medzinárodná cyklistická federácia

Kontaktné osoby KPMG na Slovensku v súvislosti s projektom sú:

Peter Borák
Partner

Management Consulting
KPMG Slovensko spol. s r.o.

Tel.: +421 2 59984 902
Mob.: +421 905 608 608
pborak@kpmg.sk

Rastislav Nemec
Riaditeľ

Management Consulting
KPMG Slovensko spol. s r.o.

Tel.: +421 2 59984 913
Mob.: +421 918 912 076
nemec@kpmg.sk

	Strana
1. Manažérske zhrnutie	5
2. Ciele projektu Areál žilinského športu	9
3. Základné parametre projektu – Architektonické riešenie	11
4. Rozpočet na zhotovenie Areálu žilinského športu – Rozpočet stavby	21
5. Návrh biznis modelu Areálu žilinského športu	27
6. Návrh prevádzkového modelu Areálu žilinského športu	36
7. Zdroje príjmov Areálu žilinského športu	43
8. Prevádzkové náklady Areálu žilinského športu	73
9. Návrh finančného modelu Areálu žilinského športu	83
10. Analýza podnikateľských a finančných rizík projektu	88
11. Prílohy	94



cutting through complexity™

1. Manažérske zhrnutie

Zhrnutie

Význam a prínosy vybudovania AŽIŠ

- Podpora športu, detí a mládeže, zdravého vývoja populácie a lokálnej ekonomiky na území Mesta Žilina resp. susediacich okresov Žilinského samosprávneho kraja determinujú účelné využitie plánovaného Areálu žilinského športu (AŽIŠ). AŽIŠ je svojim konceptom jedinečný projekt, ktorý spája viaceré športové možnosti na jednom mieste. Má charakter nie len mestského športoviska, ale svojim rozsahom sa môže stať aj celoslovenským areálom športu, ktorý môžu vyžívať profesionáli športovci na prípravu a sústreďovania ako aj rekreační športovci na oddych a relaxáciu.
- Vybudovanie AŽIŠ-u by taktiež malo mestu a regiónu priniesť tzv. multiplikačný efekt zo športu a jeho pozitívny vplyv na ekonomiku lokálnych firiem, ako aj verejného rozpočtu, vrátane vplyvu na rozvoj rôznych foriem turizmu.
- Výstavbou nového športového centra vznikne pre obyvateľov, nielen mesta Žilina, ale aj okolitých miest a obcí, areál športu, kde na jednom území bude možné prevádzkovať rôzne druhy športov, ale aj kultúrnych podujatí. V meste je absencia športovej haly, atletického štadióna, jestvujúca plaváreň a zimný štadión nepostačujú pokryť potreby športovcov. Cyklistická hala s dráhovou cyklistikou bude jediná na Slovensku. Výstavbou areálu sa vytvoria nové pracovné miesta a následne podnikateľské príležitosti v regióne.

Architektonické riešenie

- K projektu AŽIŠ bola vypracovaná architektonická štúdia spoločnosťou PROGRESSTAV PROJEKT, s. r. o., ktorá má oprávnenie na projekčnú činnosť;
- Štúdia rieši návrh športového komplexu, ktorý pozostáva z tzv. športovej infraštruktúry pozostávajúcej z multifunkčnej haly, cyklistickej haly, atletického štadiónu, lodenice a parkovacieho domu;
- Všetky objekty sú navrhnuté s požiadavkou na minimalizáciu nákladov na výstavbu. Stavebné objekty (SO01 – športová hala a SO05 – cyklistická hala) majú plochú strechu, opláštenie tvoria oceľové sendvičové panely v kombinácii s keramickými obkladmi. Výplne otvorov, okná a dvere sú v kombinácii plast a hliník. Objekt cyklistickej haly je vzhľadom na požiadavku rozponu riešený s oblúkovými strešnými nosníkmi, parkovací dom je navrhnutý jednopodlažný s parkovaním na streche objektu;
- Väčšia časť pozemkov pod cyklistickou halou nie je majetkom mesta Žilina, je v súkromnom vlastníctve. V tejto štúdií sme neuvažovali s výkupom, resp. majetkoprávnym vysporiadaním týchto pozemkov.

Rozpočet projektu

- Investičný odhad stavebných nákladov bol vypočítaný na základe ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. z roku 2015, ktorý je uvedený v katalógu rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov;
- Rozpočtové ukazovatele RUSO sú spracované z konkrétnych rozpočtov už realizovaných stavebných objektov a tým je možné stanoviť orientačnú cenu objemovou metódou, kde celková cena je stanovená ako súčin množstva vybranej účelovej jednotky (napr.: m2 zastavanej plochy, m3 obostavaného priestoru, m dĺžky vedenia) a jednotkovej ceny príslušného rozpočtového ukazovateľa;
- Celkové náklady na vybudovanie areálu Žilinských športov sú vo výške 59,1 mil. EUR bez DPH. V cene sú všetky stavebné objekty k vybudovaniu areálu, tzn. budovy, technológie, komunikácie, inžinierske siete, atď. Z celkových nákladov rozpočet športovej infraštruktúry je 51,6 mil. EUR, čo predstavuje 87% z celkových nákladov.

Zhrnutie

Prevádzkový a finančný model

- Na základe súčasných finančných možností mesta a rozhovorov so zástupcami mesta sa ako jediná možná forma financovania projektu AŽIŠ javí financovanie prostredníctvom PPP modelu t.j. verejno-súkromného partnerstva;
- Navrhujeme PPP model Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba (DVFÚ). Na základe zmluvy medzi verejným a súkromným sektorom, ktorú predpokladáme na 25 rokov, sa zodpovednosti rozdelia nasledovne:
 - Verejný sektor špecifikuje výkonové a kvalitatívne požiadavky projektu a následne platí pravidelné platby za služby poskytované súkromným sektorom. Verejný sektor je vlastníkom infraštruktúry a zároveň preberá riziko dopytu (tzn. či budú užívatelia areál využívať a v akom rozsahu);
 - V modeli navrhujeme riziko dopytu ponechať na verejnom sektore, nakoľko areál bude prevádzkovať nielen komerčné, ale aj nekomerčné služby vo verejnom záujme;
 - Súkromný partner podľa špecifikovaných požiadaviek projektuje a postaví projekt, zabezpečí jeho financovanie a po ukončení výstavby vykonáva údržbu a opravu areálu počas celého trvania koncesie. Zvyčajné služby poskytované v rámci modelu DVFÚ zahŕňajú údržbu konštrukcie, striech, budov a zariadení areálu;
 - Súkromný partner tak preberá na seba riziko výstavby a dostupnosti. Verejný sektor bude poskytovať platby súkromnému partnerovi až vtedy, keď sa areál a jeho funkcie reálne využívajú a spĺňa vopred dohodnuté parametre;
 - Po uplynutí zmluvného obdobia súkromný partner odovzdá infraštruktúru späť verejnému sektoru;
- Prevádzka areálu nebude súčasťou PPP zmluvy. Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy;
- Pre účely tejto Štúdie uskutočniteľnosti sa predpokladá pokrytie riadiacich činností štadióna vlastným manažérskym tímom. Za účelom maximalizácie ziskového potenciálu AŽIŠ a výberu najoptimálnejšieho modelu, ktorý by zabezpečil efektívnu a hospodárnu prevádzku, odporúčame zanalyzovať aj iné prevádzkové modely, a to v časových úsekoch pol roka pred spustením prevádzky a po prvom roku prevádzky, vrátane odovzdania prevádzky špecializovanej spoločnosti zameranej na manažment a prevádzkovanie športových areálov, resp. prevádzkovanie hotela, ktorá by bola zodpovedná za riadenie AŽIŠ.

Zhrnutie

Zdroje príjmov AŽIŠ – obsah, ocenenie a dopyt

- AŽIŠ je projektovaný na tri základné služby, z ktorých predpokladáme príjmy areálu. Športové činnosti a podujatia sa môžu konať v multifunkčnej športovej hale, ďalej v hokejovej, plaveckej, cyklistickej a atletickej hale a v posilňovni. Predpokladáme, že jednotlivé športoviská budú využívané pravidelnými klubovými nájomcami, počas športových sústredují, športových turnajov a zároveň aj športujúcou verejnosťou.
- Plánuje sa, že AŽIŠ sa bude využívať aj na nešportové podujatia, hudobné, kultúrne, zábavné a spoločenské akcie, ďalej výstavy, konferencie, alebo semináre. Pre tento účel sa môže využiť kapacita multifunkčnej haly a kongresová miestnosť. V Štúdiu uskutočniteľnosti odhadujeme cca. 15 - 18 stredne veľkých a veľkých podujatí v multifunkčnej hale rôzneho charakteru ročne a 22 - 27 malých, stredne veľkých a veľkých podujatí v konferenčnej miestnosti.
- Tretím zdrojom príjmov pre AŽIŠ predstavujú doplnkové služby. Štúdia zahŕňa príjmy z wellness, stravovacích zariadení (reštaurácia a bufety), príjmy z ubytovania v hoteli, parkovania v parkovacom dome i v priestoroch mimo parkovacieho domu, ďalej príjmy z reklamy a komerčného pomenovania areálu a z prenájmu obchodných a kancelárskych priestorov.
- Analýza ukázala konkurencieschopnosť a dopyt po jednotlivých častiach projektu AŽIŠ. Štúdia uskutočniteľnosti ukazuje optimistický a pesimistický scenár pri odhadovaní cien a dopytu. Všetky ceny v Štúdiu sú uvádzané na úrovni roku 2016 a bez zohľadnenia inflácie v ďalších rokoch.

Sumár prevádzkovej výkonnosti – Zhrnutie

- Najväčšími zdrojmi príjmov zo športových areálov sú plavecká hala (0,3 – 0,4 mil. EUR ročne) a hokejová hala (0,2 – 0,3 mil. EUR ročne);
- Výnosy z ubytovania sú očakávané na úrovni 0,1 – 0,3 mil. EUR ročne. Očakávané výnosy zo stravovania v reštaurácii a bufetoch sa odhadujú na úrovni 0,2 – 0,3 mil. EUR ročne;
- Štúdia uskutočniteľnosti predpokladá očakávanú úroveň celkových príjmov 1,3 – 1,8 mil. EUR v 1. roku a 1,6 – 2,2 mil. EUR v 5. roku.
- Štúdia predpokladá, že AŽIŠ bude riadený vlastným manažérskym tímom, ktorý bude zodpovedný za prevádzku a marketing AŽIŠ. Očakáva sa však, že priame náklady na podujatia budú hradené nájomcami resp. usporiadateľmi podujatí.
- Celkové prevádzkové náklady sa odhadujú na približne 1,9 až 2,2 mil. EUR ročne počas prvých piatich rokov. K týmto nákladom treba navyše pripočítať aj marketingové náklady na aktivity súvisiace s otvorením prevádzky (0,2 mil. EUR) a prijatie pracovníkov do trvalého pracovného pomeru pred otvorením (0,4 mil. EUR). Predpokladáme, že časť prevádzkových nákladov bude fixná a časť bude závislá od využívania areálu. Preto sú náklady v pesimistickom scenári, kde predpokladáme menší dopyt po službách areálu, nižšie ako v optimistickom scenári;
- Výsledkom analýzy finančnej výkonnosti je ukazovateľ EBITDA t.j. prevádzkový zisk pred úrokmi, zdanením a odpismi. Celková EBITDA AŽIŠ sa očakáva na úrovni -150 tis. EUR v 1. roku a -32 tis. EUR v 5. roku pri optimistickom scenári a -558 tis. EUR v 1. roku a -497 tis. EUR v 5. roku pri pesimistickom scenári;
- V PPP modeli predpokladáme pri očakávanej výške kapitálových výdavkov 59 mil. EUR 70% financovanie úverom. Splatnosť úveru sme stanovili na 25 rokov. Analyzujeme celkovo 6 scenárov, pri úrokovej miere 3%, resp. 4% a pri vnútornom výnosovom percente (IRR) 10%, 12,5% a 15%;
- Výsledkom analýzy je odhadovaná ročná platba za dostupnosť, ktorú verejný sektor, t.j. mesto Žilina, platí súkromnému partnerovi, v rozsahu 4,9 – 6,0 mil. EUR ročne.



cutting through complexity™

2. Ciele projektu Areál žilinského športu

2.1 Ciele projektu

Medzi najvýznamnejšie ciele a prínosy AŽIŠ pre mesto Žilina patria:

Spoločenská integrácia bez ohľadu na vek, pohlavie a národnosť

- Možnosť uplatnenia v rovnakých činnostiach pre mužov, ženy, mladých, starších, zdravých aj zdravotne postihnutých jedincov pochádzajúcich zo slabších sociálnych pomerov alebo prisťahovalcov z iných krajín je jedným z pilierov modernej spoločnosti.

Kolektívne združovanie a spolupráca

- Spoločenský charakter športovania vytvára pocit súdržnosti a má potenciál posilniť spoluprácu medzi jedincami, ktorá sa zo športoviska presunie aj do iných ekonomicko-spoločenských oblastí vrátane zamestnania.

Prevenca nežiadúceho správania sa v spoločnosti

- Rešpekt voči kolektívu, disciplína, dodržiavanie pravidiel hry a férové správanie vedie k prevencii kriminálnych deliktov.

Rozvoj turizmu

V posledných rokoch sa rozvinul pojem **športový turizmus**, ktorý možno definovať ako cestovanie za účelom účasti na športovom podujatí mimo svojho regiónu, a to buď ako divák alebo priamo ako súťažiaci. Odhaduje sa, že v celosvetovom meradle tento sektor cestovného ruchu ročne vytvára asi 600 mld. USD.

Podľa typu podujatia rozlišujeme tzv. „hard“ turizmus, ktorý motivuje návštevníkov zúčastniť sa vrcholových podujatí ako sú napr. Juniorské Majstrovstvá sveta v hokeji a „soft“ turizmus, pri ktorom je motiváciou cestovateľov vykonávať rekreačnú pohybovú aktivitu. Špeciálnou kategóriou je turizmus za účelom stretnúť známu športovú osobnosť ako napr. Petra Sagana.

Atraktivitu AŽIŠ aj mesta zvýši organizovanie:

- Vrcholových športových podujatí
- Exhibičných zápasov
- Kultúrnych podujatí – organizovanie koncertov, vyhlasovanie výsledkov ankieta a súťaží, recepcií atď.

Možno taktiež očakávať, že sa zvýši návštevnosť aj iných turistických atrakcií v regióne a spokojní turisti sa budú opakovane vracat'.

Rast mikro-ekonomiky

Šport a aktivity súvisiace so športom vyvolávajú potrebu ďalších služieb, tovaru a činností, ktoré vytvárajú nové pracovné príležitosti, rozhybu ekonomiku, záujem obyvateľov a prinesú reálne príjmy firmám, ako aj verejným rozpočtom.

Saldo výdavkov na spotrebu športu a následných príjmov obecného rozpočtu môže byť pri efektívnom využití prostriedkov pozitívne.



cutting through complexity™

3. Základné parametre projektu – Architektonické riešenie

3. Základné parametre projektu – Architektonické riešenie

3.1 Zásady funkčného a technického riešenia (1/2)

Stručný opis stavby

Predmetom riešenia projektovej dokumentácie je štúdia stavby: "Areál Žilinského športu – AŽIŠ, Žilina". Štúdia rieši návrh športového komplexu, ktorý pozostáva z multifunkčného objektu, atletického štadiónu, parkovacieho domu, cyklistickej haly a lodenice.

Územie určené pre výstavbu sa nachádza severne od mesta Žilina, z južnej strany je ohraničené riekou Váh, zo severnej strany ho ohraničuje komunikácia Budatín – Teplička nad Váhom - Dolná cesta. Pozemok sa nachádza na parcelách číslo: 951/1, 951/4, 951/5, 951/6, 951/19, 951/20, 951/21, 951/23, 951/28, 951/50, 951/51, 951/57, 951/61, 951/62, 951/63, 951/65, 951/69 KN. Prístup na pozemok bude zabezpečený z Dolnej cesty a v ďalšej etape premostením z Ľavobrežnej komunikácie.

Multifunkčný objekt je navrhnutý s tromi samostatnými časťami – plavecká hala, hokejová hala, multifunkčná športová hala, samostatne je riešené hotelové ubytovanie s reštauráciou a cyklistická hala.

Plavecká hala pozostáva z dvoch plaveckých bazénov – dĺžka 50 m a 25 m, jedného skokanského bazéna, jedného doskokového bazéna pre tobogany a dvoch detských bazénov. Bazény spĺňajú požiadavky na konanie najvyšších medzinárodných súťaží. Súčasťou plavárne je hľadisko pre 1340 divákov, vodné svety, šatne, reštaurácia s rýchlym občerstvením pre 40 – 50 osôb, bufet s letnou terasou pre 100 osôb, predajne športových potrieb, zasadacia miestnosť a kancelárske priestory. Na 3. N.P. sa nachádzajú dve gymnastické haly – pre verejnosť a športové kluby, alternatívne posilňovne.

Hokejová hala má navrhnutú ľadovú plochu o veľkosti 56 x 26 metrov s hľadiskom pre 1305 divákov. Súčasťou sú šatne pre športovcov, trénerov a rozhodcov, reštaurácia s výhľadom na ľadovú plochu, hygienické a komunikačné priestory.

Multifunkčná športová hala má navrhnuté dve samostatné ihriská. Hracia plocha o rozmere 40 x 20 metrov spĺňa parametre pre volejbal, basketbal, hádzanú, futsal a florbal. Hracia plocha o rozmere 28 x 15 m bude využívaná pre volejbal a basketbal. Dve samostatne prístupné a oddelené hľadiská sú navrhnuté pre 2 x 1408 = 2816 divákov + mobilné skladacie tribúny pre 4 x 145 = 580 divákov, celkom pre 3396 divákov. V priestore haly sa nachádzajú dve samostatné reštaurácie s výhľadom na hracie plochy, šatne, hygienické priestory, dve samostatné tréningové miestnosti, zasadačka, kancelárie, pokladne, vstupné priestory a predajne športových potrieb.

Samostatnou časťou je hotelové ubytovanie s reštauráciou. Izby sú dvojlôžkové s možnosťou prístelky, počet izieb 44. Maximálny počet ubytovaných je 112 osôb. Kapacita reštaurácie je 120 osôb + letná terasa pre 30 osôb. Súčasťou hotela sú rokovacie a konferenčné priestory, jedna s kapacitou pre 50 – 80 osôb a dve miestnosti pre 15 a 20 osôb. Výmena vzduchu bude v objekte zabezpečená prirodzene – vetranie oknami a nútené – pomocou vzduchotechniky.

Parkovanie je zabezpečené v parkovacom dome s počtom parkovacích miest 666 a na troch parkoviskách pre 188 a 18 miest pre osobné automobily a parkovisko pre 10 autobusov.

Objekt bude napojený na inžinierske siete – vodovod, kanalizáciu, plynovod a elektro rozvodnú sieť.

3. Základné parametre projektu – Architektonické riešenie

3.1 Zásady funkčného a technického riešenia (2/2)

Urbanistické a architektonické riešenie

Architektonické a urbanistické riešenie stavby multifunkčného objektu je podmienené charakterom stavby - jej účelom a funkciou. Objekt je navrhnutý s požiadavkou na minimalizáciu nákladov na výstavbu. Objekt má plochu strechu, opláštenie tvoria oceľové sendvičové panely v kombinácii s keramickými obkladmi. Výplne otvorov, okná a dvere sú v kombinácii plast a hliník. Objekt cyklistickej haly je vzhľadom na požiadavku rozponu riešený s oblúkovými strešnými nosníkmi, parkovací dom je navrhnutý jednopodlažný s parkovaním na streche objektu.

Konštrukčné riešenie

Novostavba je navrhnutá v modulárnom systéme 8 m , nosná konštrukcia multifunkčnej haly bude oceľová s oceľovými strešnými väzníkmi. Základy tvoria monolitické základové pásy a pätky z prostého betónu a železobetónu. Na nosných stĺpoch budú osadené oceľové väzníky a väznice, ktoré budú tvoriť nosnú konštrukciu strechy, na ktorých bude osadená strešná konštrukcia tvorená trapézovými plechmi, tepelnou izoláciou z minerálnych dosiek a hydroizoláciou. Objekt parkovacieho domu bude mať nosnú konštrukciu zo železobetónu, cyklistická hala z ocele.

Vplyv stavby, prevádzky a výroby na životné prostredie

Stavba a charakter prevádzky bude mať minimálny vplyv na životné prostredie. V katastrálnom území nie sú vyhlásené, ani sa nenachádzajú žiadne chránené územia prírody. Výstavbou nedôjde k záboru ornej pôdy.

Objekt bude napojený na inžinierske siete-vodovod, plyn, elektrorozvodnú sieť a kanalizáciu, zrážkové vody z odstavných plôch budú odvedené do kanalizácie prečistením cez odlučovač ropných látok.

3.2 Identifikácia umiestnenia objektu

Navrhovaný Areál žilinského športu sa nachádza na nezastavanom území medzi Dolnou ulicou a riekou Váh.

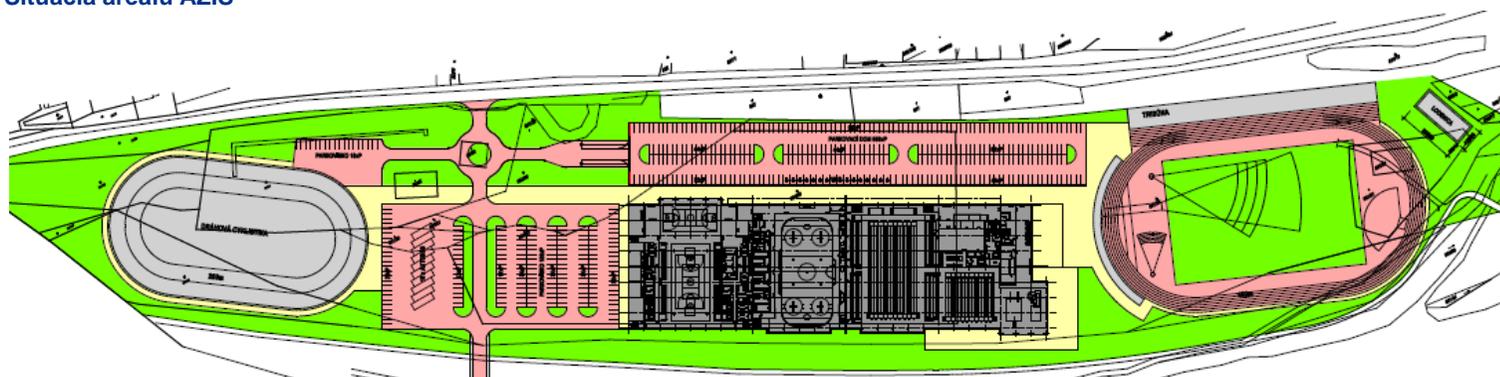
Prístup na pozemok bude zabezpečený z Dolnej cesty a plánovaným premostením z ľavobrežnej komunikácie.

Orto-foto mapa areálu AŽIŠ



Zdroj: Google mapa

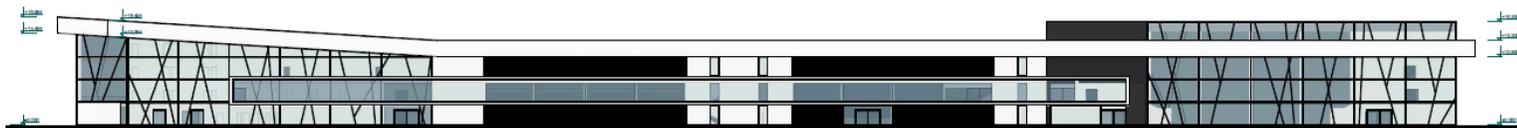
Situácia areálu AŽIŠ



Zdroj: KPMG

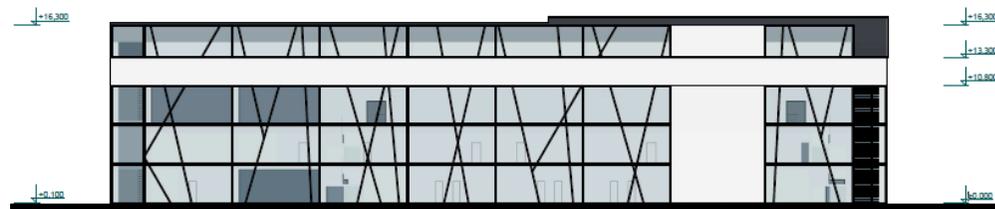
3.3 Pohľady na areál

Severný pohľad na areál AŽIŠ



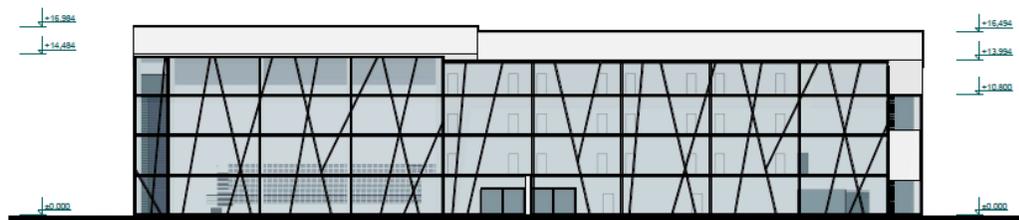
Zdroj: KPMG

Západný pohľad na areál AŽIŠ



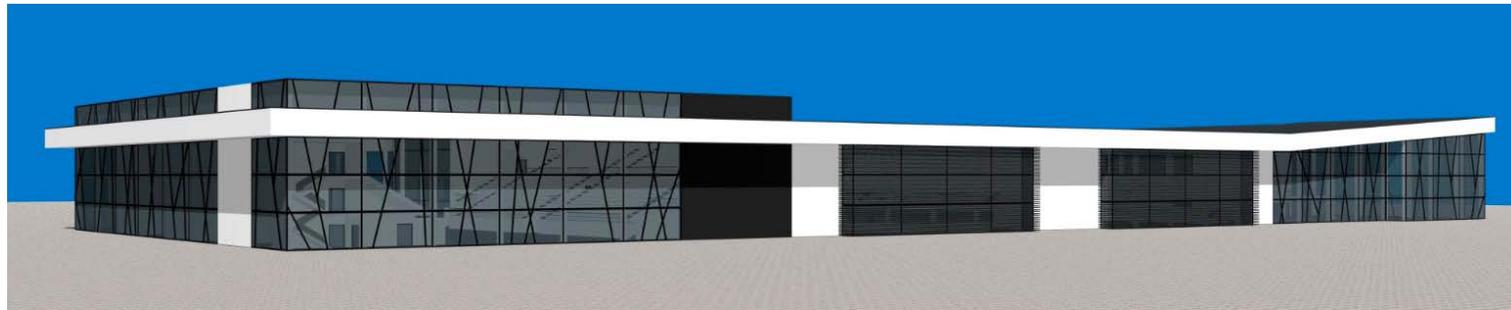
Zdroj: KPMG

Východný pohľad na areál AŽIŠ



Zdroj: KPMG

3.4 Vizualizácie projektu (1/5)**Východný pohľad na areál AŽIŠ***Zdroj: KPMG***Južný pohľad na areál AŽIŠ***Zdroj: KPMG*

3.4 Vizualizácie projektu (2/5)**Západný pohľad na areál AŽIŠ***Zdroj: KPMG***Juhovýchodný pohľad na areál AŽIŠ***Zdroj: KPMG*

Vizualizácia - interiér - multifunkčná športová hala



Zdroj: KPMG

Vizualizácia - interiér - multifunkčná športová hala



Zdroj: KPMG

Vizualizácia - interiér - hokejová hala



Zdroj: KPMG

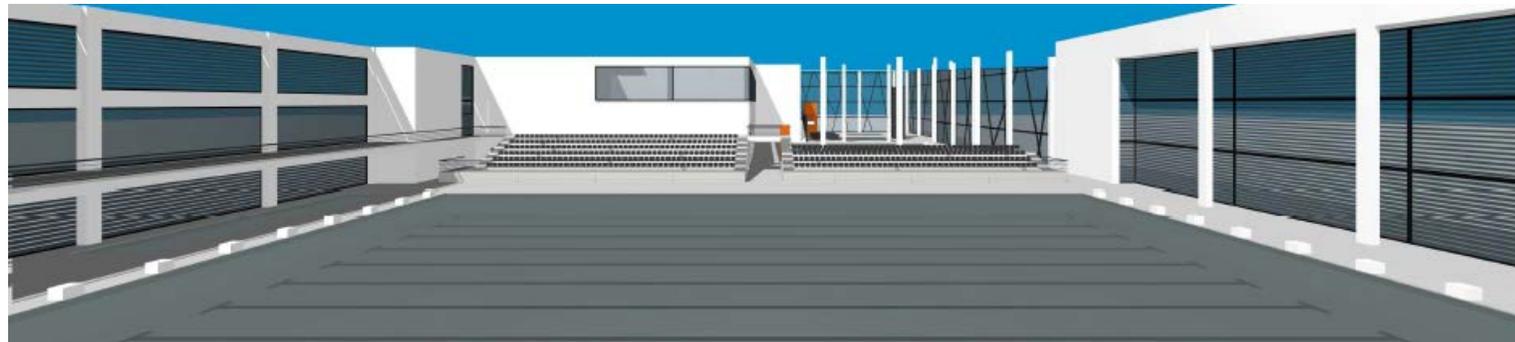
Vizualizácia - interiér - hokejová hala



Zdroj: KPMG

3.4 Vizualizácie projektu (5/5)

Vizualizácia - interiér - plavecká hala



Zdroj: KPMG

Vizualizácia - interiér - plavecká hala



Zdroj: KPMG



cutting through complexity™

4. Rozpočet na zhotovenie Areálu žilinského športu

4.1 Celkový rozpočet nákladov

**Celkové náklady na
vybudovanie Areálu
žilinských športov sú vo
výške 59,1 mil. EUR**

- Investičný odhad stavebných nákladov bol vypočítaný na základe ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. z roku 2015, ktorý je uvedený v katalógu rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov;
- Rozpočtové ukazovatele RUSO sú spracované z rozpočtov konkrétnych, už realizovaných stavebných objektov a tým je možné stanoviť orientačnú cenu objemovou metódou, kde celková cena je stanovená ako súčin množstva vybranej účelovej jednotky (napr.: m² zastavanej plochy, m³ obostavaného priestoru, m dĺžky vedenia) a jednotkovej ceny príslušného rozpočtového ukazovateľa;
- V rozpočte stavebných nákladov sú kalkulované ceny technológií plaveckej a hokejovej arény.

Rozpočet stavebných nákladov - AŽIŠ		
Stavebný objekt	Stavba	Cena v EUR
SO 01	Multifunkčná športová hala	10 924 197
SO 01	Hokejová hala	9 902 088
SO 01	Plavecká hala	18 835 084
SO 01	Velodróm - Cyklistická hala	10 105 450
SO 02	Atletický štadión s tribúnou	1 552 550
SO 06	Lodenica	283 500
SO 01	Hotel	2 918 400
SO 03	Parkovací dom	2 614 584
SO 04	Komunikácie	1 342 200
SO 07	Prípojka NN a trafostanica	174 520
SO 08	Kanalizácia a ČOV	48 800
SO 09	Vodovod	31 200
SO 10	Plynovod	19 800
SO 11	Sadové úpravy	359 260
Spolu		59 111 633

Členenie stavby

Zdroj: KPMG

Súhrnný rozpočet nákladov - AŽIŠ		
Objekty	Cena	% podiel
Náklady na športovú infraštruktúru	51 602 869,00	87%
Doplnková funkcia - ubytovanie	2 918 400,00	5%
Infraštruktúra	4 590 364,00	8%
Spolu v EUR	59 111 633,00	100%

Zdroj: KPMG

Celkové náklady na športovú infraštruktúra sú v hodnote 51 602 869 EUR čo predstavuje 87% z celkových nákladov.

- Celkové náklady na športovú infraštruktúra sú vypočítané na základe ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. roku 2015;
- Rozpočet nákladov predstavuje **51 602 869 EUR** čo predstavuje 87% z celkových nákladov;
- Rozpočet nákladov na SO 01 (Multifunkčná športová hala, zimný štadión, plavecká hala) sú vo výške 42,6 mil. EUR;
- Náklady na SO 05 (Velodróom - Cyklistickú halu) sú vo výške 10,1mil. EUR;
- V športovej infraštruktúre sú zahrnuté nasledovné stavebné objekty:
 - Multifunkčná športová hala
 - Hokejová hala
 - Plavecká hala
 - Velodróom - Cyklistická hala
 - Atletický štadión
 - Lodenica

Rozpočet stavebných nákladov SO 01

Zjednodušené členenie stavby SO 01:	
Spodná stavba	2 051 269
Vrchná stavba	27 317 096
TZB	12 071 405
Technológia	1 140 000
Súčet nákladov	42 579 769

Zdroj: KPMG

Rozpočet stavebných nákladov SO 05

Zjednodušené členenie stavby SO 05:	
Spodná stavba	573 990
Vrchná stavba	7 510 370
TZB	2 021 090
Spolu v EUR	10 105 450

Zdroj: KPMG

Celkové náklady na športovú
infraštruktúra sú v hodnote

51 602 869 EUR

Rozpočet stavebných nákladov v členení na športovú infraštruktúru

Náklady na Multifunkčnú športovú halu	
Obostavaný priestor Multifunkčnej haly v m ³	58 418,17
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ³	187,00
Spolu v EUR	10 924 198

Zdroj: KPMG

Náklady na Plaveckú halu	
Obostavaný priestor časť Plavecká hala v m ³	97 793,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ³	188,00
Dodávka technológie bazénov	450 000,00
Spolu v EUR	18 835 084

Zdroj: KPMG

Náklady na Atletický štadión s tribúnou	
Obostavaný priestor tribúna v m ³	2 925,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ³	126,00
Plocha štadióna v m ²	14 800,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ²	80,00
Spolu v EUR	1 552 550

Zdroj: KPMG

Náklady na Hokejovú halu	
Obostavaný priestor Hokejovej haly v m ³	41 958,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ³	236,00
Spolu v EUR	9 902 088

Zdroj: KPMG

Náklady na Velodróom - Cyklistickú halu	
Obostavaný priestor Cyklistickej haly v m ³	89 428,76
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ³	113,00
Spolu v EUR	10 105 450

Zdroj: KPMG

Náklady na lodenicu	
Obostavaný priestor lodenice v m ³	1 620,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ³	175,00
Spolu v EUR	283 500

Zdroj: KPMG

4. Rozpočet na zhotovenie Areálu žilinského športu

4.3 Rozpočet nákladov: Doplnková funkcia

Celkové náklady na výstavbu hotela sú vo výške 2 918 400 EUR

- Doplnková funkcia Areálu žilinského športu je hotel s kapacitou 100 lôžok;
- Celkové náklady na výstavbu upraveného ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. roku 2015 v hodnote 2 918 400 EUR

Náklady na Hotel	
Obostavaný priestor Hotela v m ³	10 240,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ³	285,00
Spolu v EUR	2 918 400

Zdroj: KPMG

4.4 Rozpočet nákladov: Infraštruktúra

Celkové náklady na výstavbu infraštruktúry sú v hodnote 4 590 364 EUR.

- Medzi infraštruktúru Areálu žilinského športu patrí:
 - Parkovací dom
 - Komunikácie
 - Inžinierske siete (prípojka NN a trafostanica, kanalizácia a ČOV, vodovod, plynovod, sadové úpravy)
- Celkové náklady na výstavbu infraštruktúry podľa upraveného ukazovateľa RUSO-ODIS c.ú. roku 2015 sú v hodnote 4 590 364 EUR.

Rozpočet stavebných nákladov - infraštruktúra

Náklady na Parkovací dom	
Obostavaný priestor Parkovací dom v m ³	26 544,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ³	98,50
Spolu v EUR	2 614 584

Zdroj: KPMG

Náklady na Komunikácie	
Plocha komunikácii v m ²	9 530,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ²	80,00
Plocha chodníkov v m ²	8 920,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ²	65,00
Spolu v EUR	1 342 200

Zdroj: KPMG

Náklady na prípojku NN a trafostanicu	
Dĺžka prípojky a prívodov k objektom v m	1 080,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	69,00
Trafostanica	100 000,00
Spolu v EUR	174 520

Zdroj: KPMG

Náklady na kanalizáciu a ČOV	
Dĺžka kanalizačnej trasy v m	240,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	140,00
ČOV	15 200,00
Spolu v EUR	48 800

Zdroj: KPMG

Náklady na vodovod	
Dĺžka vodovodnej trasy v m	390,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	80,00
Spolu v EUR	31 200

Zdroj: KPMG

Náklady na plynovod	
Dĺžka plynovodu v m	220,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m	90,00
Spolu v EUR	19 800

Zdroj: KPMG

Náklady na sadové úpravy	
Plocha sadových úprav v m ²	25 300,00
Rozpočtový ukazovateľ v EUR/m ²	14,20
Spolu v EUR	359 260

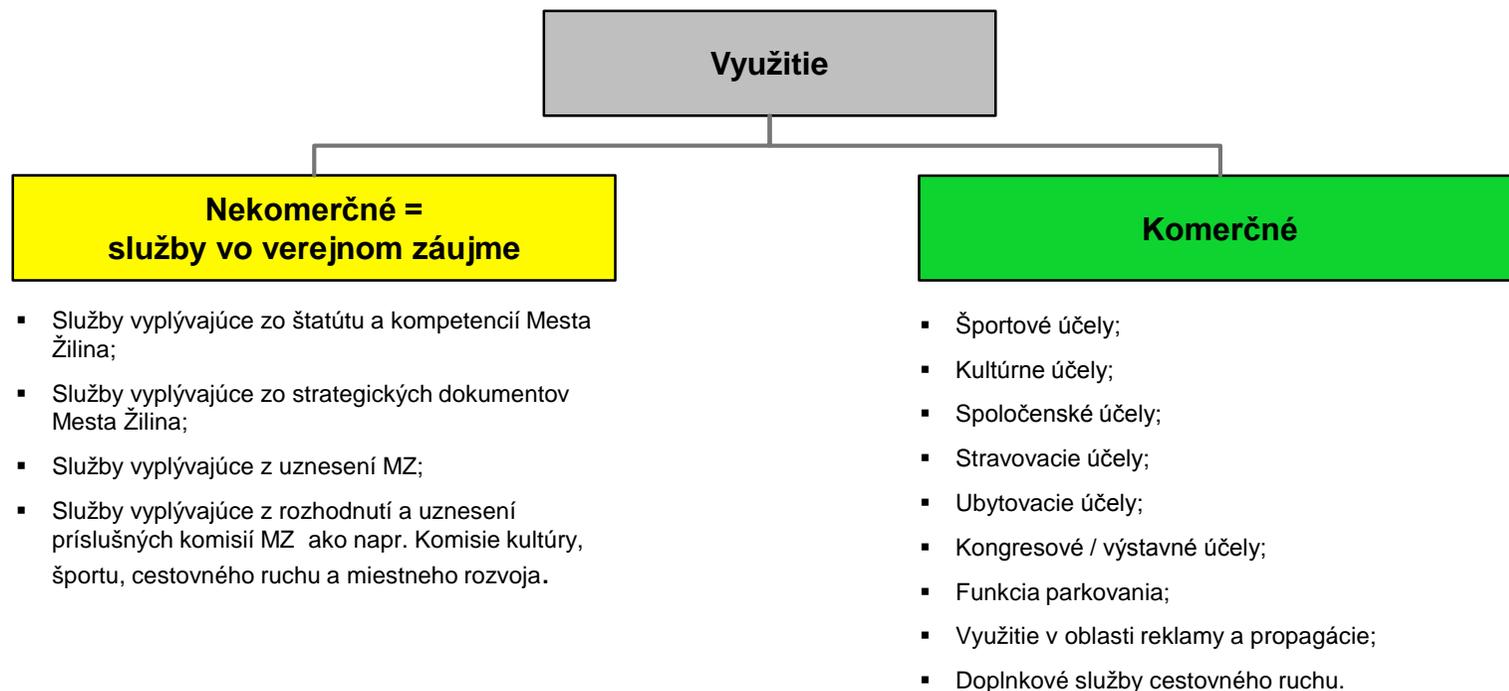
Zdroj: KPMG



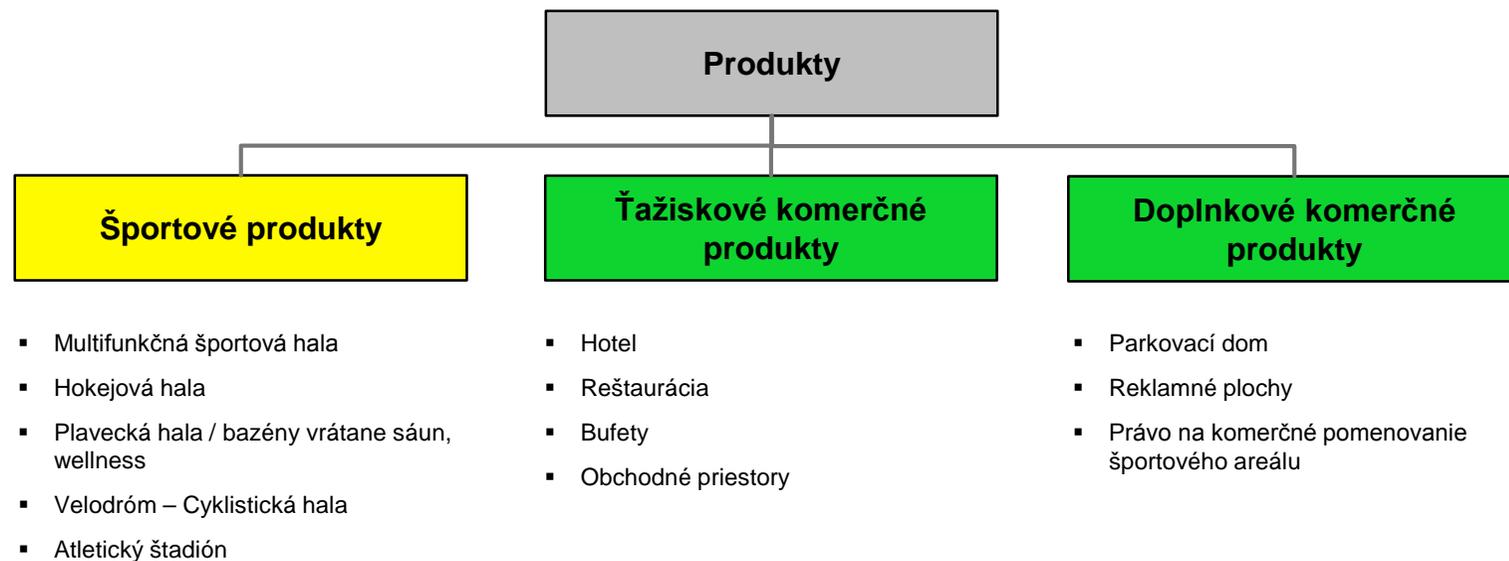
cutting through complexity™

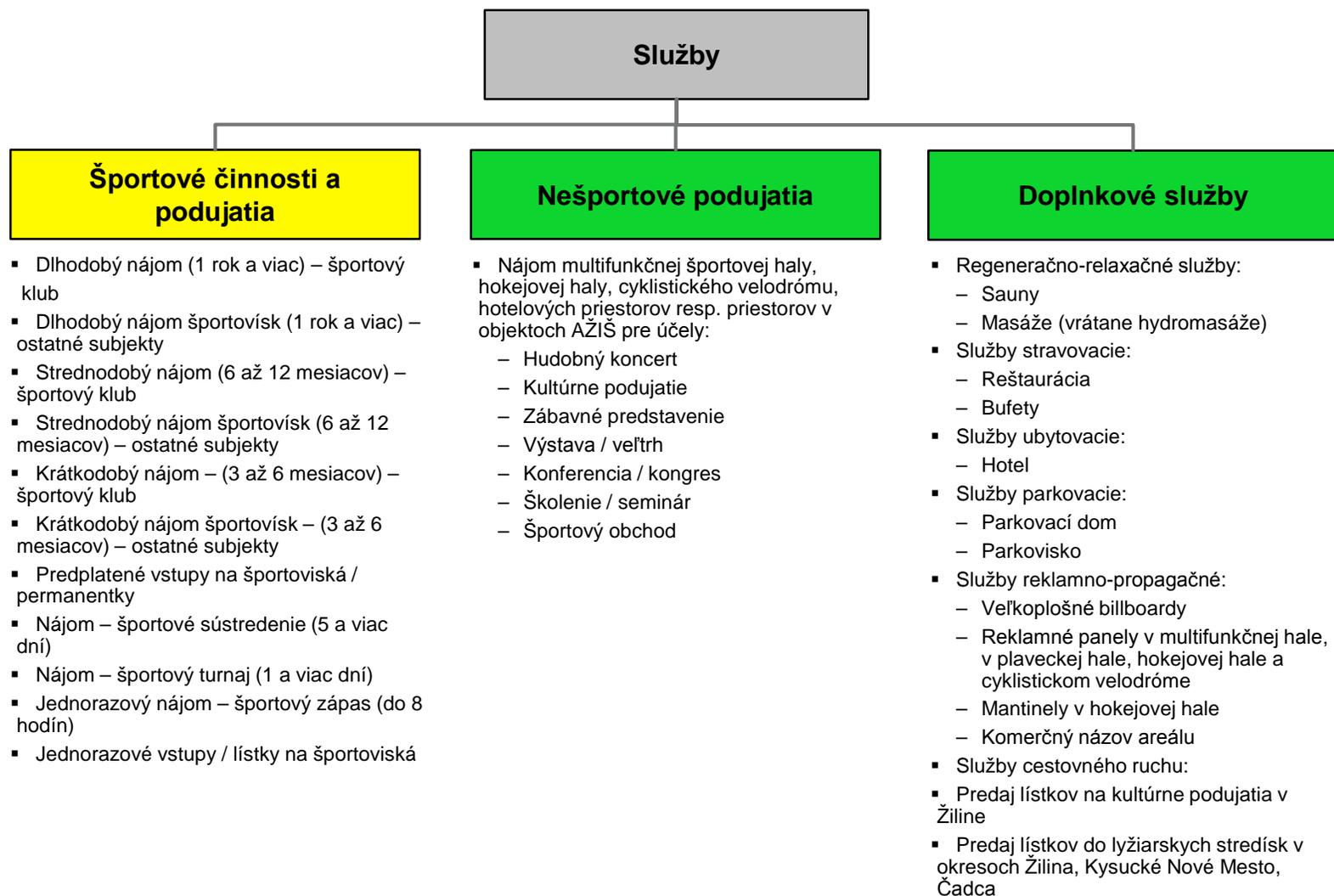
5. Návrh biznis modelu pre Areál žilinského športu

Podpora športu, detí a mládeže, zdravého vývoja populácie a lokálnej ekonomiky na území Mesta Žilina resp. susediacich okresov Žilinského samosprávneho kraja determinujú účelné využitie plánovaného Areálu žilinského športu (AŽIŠ).



5.2 Produkty





Nekomerčné využitie = služby vo verejnom záujme:

AŽIŠ má slúžiť pre:

- Materské školy v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina;
- Základné školy s materskými školami v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina;
- Základné školy v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina;
- Školské zariadenia ako napr. základné umelecké školy a Centrum voľného času v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina;
- Gymnáziá v zriaďovateľskej pôsobnosti ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca;
- Stredné odborné školy v zriaďovateľskej pôsobnosti ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca;
- Spojené školy v zriaďovateľskej pôsobnosti ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca;
- Žilinskú univerzitu;
- Športové kluby v zriaďovateľskej pôsobnosti resp. s účasťou mesta Žilina – mládežnícke oddiely;
- Obyvateľov mesta Žilina
- Obyvateľov ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca.

Toto využitie by bolo v presne stanovených hodinách, u škôl primárne v predpoludňajších hodinách v pracovné dni. Prenájom športovísk pre služby vo verejnom záujme bude dotovaný z rozpočtov MŠVVaŠ SR, Mesta Žilina.

Nekomerčné využitie = služby vo verejnom záujme:

AŽIŠ sa má zamerať na:

- Školy:
 - Plavecké kurzy
 - Kurzy korčuľovania
 - Propagačné hodiny telesnej výchovy
 - Športové dni
 - Školské / univerzitné ligy
 - Školské olympiády
 - Majstrovstvá Slovenska základných resp. stredných škôl (napr. floorbal, atletika)
- Mestské športové kluby:
 - Tréningy mládeže
 - Letné športové kempy pre mládež
- Obyvateľov Mesta Žilina:
 - Atletický štadión / bežecká dráha
 - Športové dni
 - Letné tábory pre deti a mládež
- Obyvateľov Žilinského samosprávneho kraja z okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto a Čadca:
 - Atletický štadión / bežecká dráha
 - Športové dni
 - Letné tábory pre deti a mládež

Aktívne oslovovanie uvedených cieľových skupín musí byť buď v réžii príslušných predstaviteľov/ komisíí / organizačných útvarov Mesta Žilina resp. Žilinského samosprávneho kraja, alebo minimálne z ich strany úzko koordinované s budúcim prevádzkovateľom AŽIŠ.

Komerčné využitie:

AŽIŠ má slúžiť pre:

- Profesionálne športové kluby;
- Amatérske športové kluby;
- Športové zväzy;
- Firmy;
- Občianske združenia;
- Subjekty z oblasti kultúry;
- Fyzické osoby

Toto využitie by bolo v požadovaných a väčšinou zákaznicky atraktívnych hodinách bez rozdielu na pracovné dni resp. dni pracovného pokoja počas celého roka.

Prenájom športovísk na komerčné využitie sa bude riadiť trhovými podmienkami t.j. dopytom.

Komerčné využitie:

AŽIŠ sa má zamerať na:

- Profesionálne športové kluby:
 - Stály klubový nájomca (napr. basketbal, volejbal)
 - Súťaže na národnej úrovni
 - Súťaže na medzinárodnej úrovni – formátu majstrovstiev Európy
 - Medzinárodné turnaje resp. zápasy
 - Exhibičné zápasy
 - Sústredenia pre kluby
- Amatérske športové kluby:
 - Stály klubový nájomca (napr. plávanie, atletika, cyklistika)
 - Súťaže na národnej úrovni
 - Súťaže na medzinárodnej úrovni
 - Medzinárodné turnaje a zápasy
 - Exhibičné zápasy
 - Sústredenia pre kluby a športové školy
- Športové zväzy:
 - Majstrovstvá Slovenska všetkých vekových kategórií (finálový zápas resp. finálový turnaj)
 - Medzinárodné turnaje a zápasy
 - Sústredenia reprezentácie SR aj reprezentácií zo zahraničia
 - Spolupráca s projektom hokejovej reprezentácie SR 18
 - Organizovanie seminárov pre rozhodcov

Komerčné využitie:

AŽIŠ sa má zamerať na:

- Firmy:
 - Dlhodobé nájmy športovísk resp. sáun pre zamestnancov (pracovné benefity)
 - Permanentky na športoviská, do sáun resp. na masáže pre zamestnancov (pracovné benefity)
 - Lístky na športové a nešportové podujatia (pracovné benefity)
 - Športové dni
 - Team building aktivity
 - Školenia a semináre
 - Prezentácie pre klientov
 - Firemné večierky
 - Letné tábory pre deti a mládež
- Občianske združenia:
 - Lístky na športové a nešportové podujatia
 - Športové dni
 - Letné tábory pre deti a mládež
- Subjekty z oblasti kultúry:
 - Nájmy vhodných objektov pre účely podujatí
- Fyzické osoby
 - Dlhodobé nájmy športovísk resp. sáun
 - Permanentky na športoviská, do sáun resp. na masáže
 - Lístky na športové a nešportové podujatia
 - Rodinné oslavy
 - Svadby

Toto využitie by bolo v požadovaných a väčšinou zákaznicky atraktívnych hodinách bez rozdielu na pracovné dni resp. dni pracovného pokoja počas celého roka. Prenájom športovísk na komerčné využitie sa bude riadiť trhovými podmienkami t.j. dopytom a bude v plnej miere v zodpovednosti prevádzkovateľa AŽIŠ.



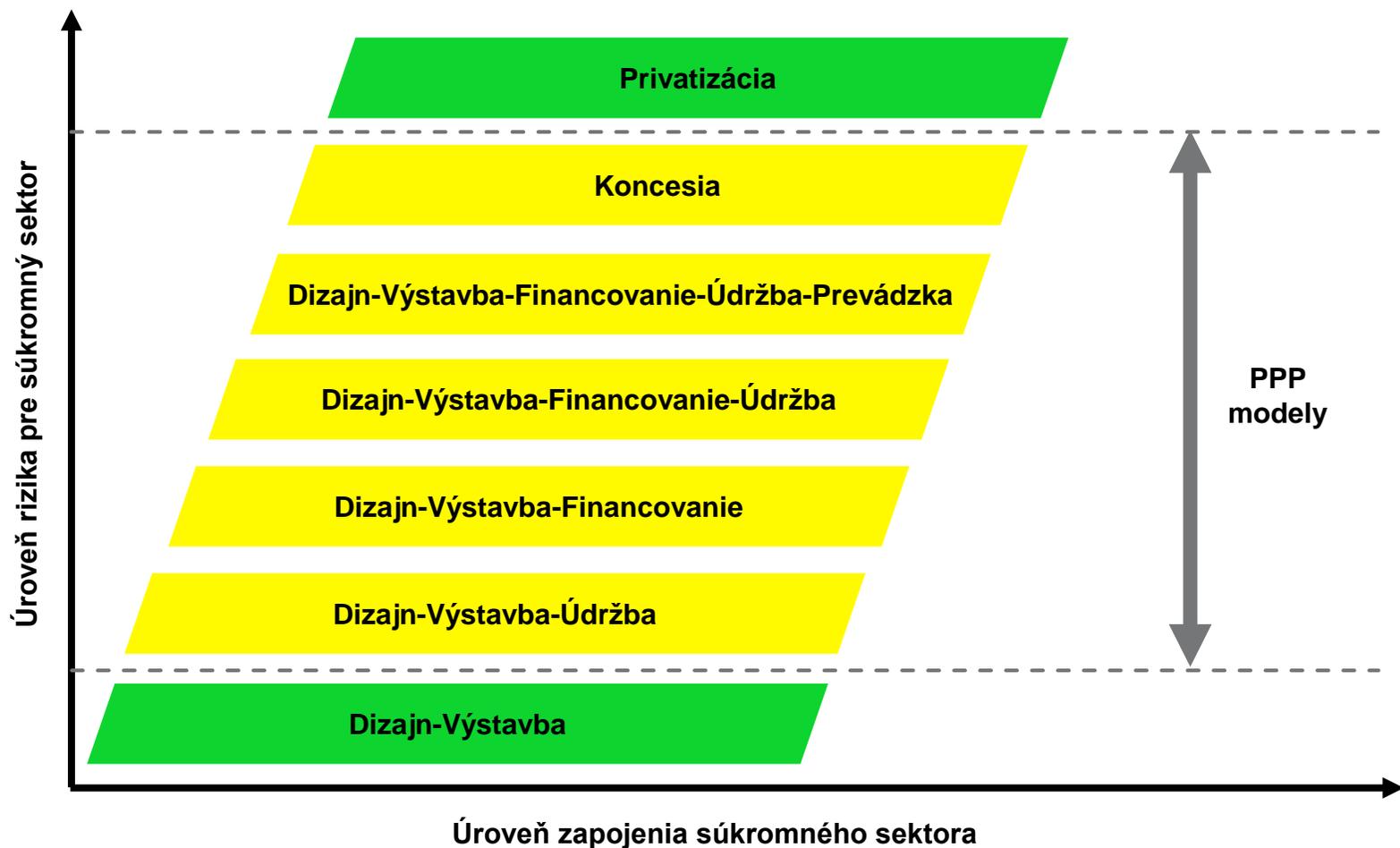
cutting through complexity™

6. Návrh prevádzkového modelu Areálu žilinského športu

6.1 Možnosti PPP modelov

PPP modely pri správnom nastavení majú za cieľ znížiť nasledovné riziká pri infraštruktúrnych projektoch:

- Predĺženie času výstavby
- Navýšenie investičných nákladov,
- Navýšenie prevádzkových nákladov
- Navýšenie nákladov na údržbu a opravy



Navrhovaným PPP modelom je Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba:

- riziko výstavby a dostupnosti sú na strane súkromného partnera

- vlastníkom areálu je po celý čas verejný sektor, ktorý tiež znáša riziko dopytu

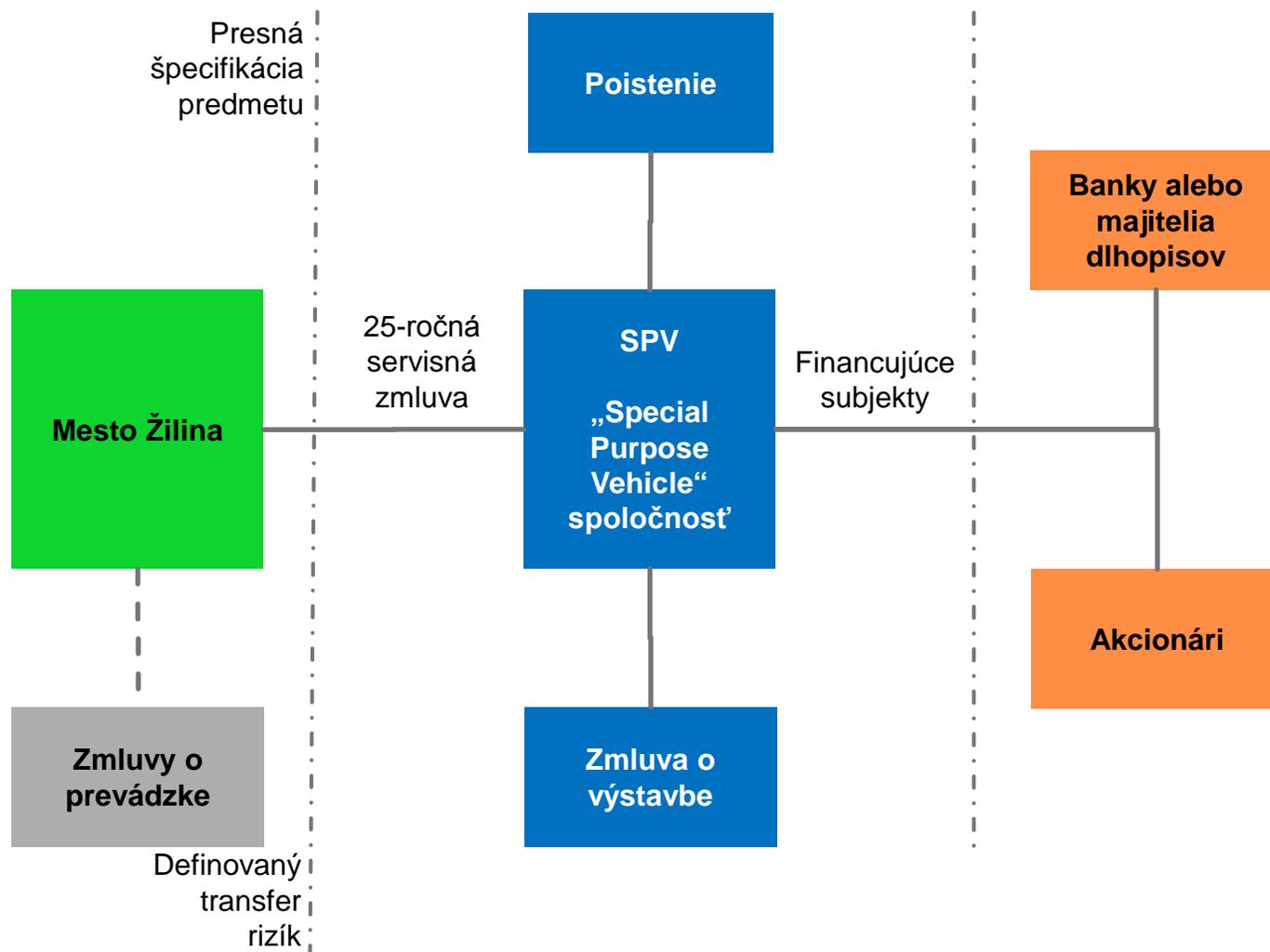
Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy.

Kľúčové predpoklady

- Na základe súčasných finančných možností mesta a rozhovorov so zástupcami mesta sa ako jediná možná forma financovania projektu AŽIŠ javí financovanie prostredníctvom PPP modelu t.j. verejno-súkromného partnerstva;
- Navrhujeme PPP model Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba (DVFÚ). Na základe zmluvy medzi verejným a súkromným sektorom, predpokladáme zmluvu na 25 rokov, sa zodpovednosti rozdelia nasledovne:
 - Verejný sektor špecifikuje výkonové a kvalitatívne požiadavky projektu a následne platí pravidelné platby za služby poskytované súkromným sektorom. Verejný sektor je vlastníkom infraštruktúry a zároveň preberá riziko dopytu (tzn. či budú užívatelia areál využívať a v akom rozsahu);
 - Súkromný partner podľa špecifikovaných požiadaviek projektuje a postaví projekt, zabezpečí jeho financovanie a po ukončení výstavby vykonáva údržbu a opravu areálu počas celého trvania koncesie. Zvyčajné služby poskytované v rámci modelu DVFÚ zahŕňajú údržbu konštrukcie, striech, budov a zariadení areálu;
 - Súkromný partner tak preberá na seba riziko výstavby a dostupnosti. Verejný sektor bude poskytovať platby súkromnému partnerovi až vtedy, keď sa areál a jeho funkcie reálne využívajú a spĺňa vopred dohodnuté parametre;
 - Prevádzka areálu nebude súčasťou zmluvy. Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy;
 - Po uplynutí zmluvného obdobia súkromný partner odovzdá infraštruktúru späť verejnému sektoru;
- V modeli navrhujeme riziko dopytu ponechať na verejnom sektore, nakoľko areál bude prevádzkovať nielen komerčné, ale aj nekomerčné služby vo verejnom záujme;
- Výsledkom analýzy je odhadovaná ročná platba za dostupnosť, ktorú verejný sektor, čiže mesto Žilina, platí súkromnému partnerovi. Predpokladaná výška platby je vypočítaná na základe predpokladov opísaných v 9.3 Možnosti financovania formou PPP projektu;

PPP modely pri správnom nastavení majú za cieľ znížiť nasledovné riziká pri infraštruktúrnych projektoch:

- Predĺženie času výstavby
- Navýšenie investičných nákladov,
- Navýšenie prevádzkových nákladov
- Navýšenie nákladov na údržbu a opravy



Očakáva sa, že spoločnosť prevádzkujúca štadión bude generovať tržby vo forme ôsmich rôznych typov výnosov.

Na tejto strane sú popísané základné predpoklady k jednotlivým typom výnosov.

Detailné predpoklady k výnosom sú vysvetlené v sekcii 7.

Kľúčové predpoklady

- Predpokladáme, že prevádzka areálu nebude súčasťou PPP zmluvy. Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy;
- **Športové areály:** Prevádzkový model predpokladá, že jednotlivé športoviská budú využívané pravidelnými klubovými nájomcami a aj verejnosťou. Výnosy sú projektované po jednotlivých športoviskách, so samostatným prihliadnutím na výnosy pravidelných klubových nájomcov a verejnosti, ako aj sezónnosťou jednotlivých športov počas roka;
- **Nešportové podujatia:** Pri optimistickom scenári model predpokladá, že sa uskutočnia dva väčšie a desať menších nešportových podujatí ročne a jeden väčší a osem menších podujatí podľa pesimistického scenára (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.2). Predpokladá sa, že spoločnosť prevádzkujúca štadión bude ponúkať zľavy z nájomného počas prvého roku prevádzky, čo má napomôcť postupnému zvyšovaniu počtu podujatí a aj výnosov v ďalších rokoch;
- **Hotel:** Model predpokladá 35 dvojlôžkových izieb a 10 trojlôžkových izieb, s kapacitou pre 100 ľudí. 20 izieb bude mať spojovacie dvere, aby sa mohli ubytovať aj 4 – 5 športovcov, prípadne rodiny s deťmi (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.7)
- **Stravovanie:** Model predpokladá výnosy z reštaurácie, ktorú budú môcť navštevovať nielen hoteloví hostia, ale aj návštevníci športových areálov alebo nešportových podujatí. Ďalej sa predpokladajú výnosy z bufetov vo forme poplatku. Vo finančnom modeli je predpokladaný nárast týchto výnosov s rastom celkového počtu návštevníkov (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.10, 7.11);
- **Konferenčné centrum:** Model predpokladá prenájom konferenčných priestorov tretím stranám. Počas analyzovaného obdobia piatich rokov, sa predpokladá nárast počtu podujatí s postupným etablovaním sa konferenčného centra na trhu (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.8);
- **Kancelárie:** Model predpokladá prenájom kancelárií s celkovou plochou 414 m² a obchodných priestorov s celkovou plochou 512 m² (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.12-7.13);
- **Parkovanie:** Model predpokladá výnosy z parkovania. V areáli bude k dispozícii parkovací dom s plánovanou kapacitou 666 miest, ďalších 206 parkovacích miest bude umiestnených mimo parkovacieho domu (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.14);
- **Reklama a sponzorstvo:** Model predpokladá fixný výnos z reklamy a komerčného pomenovania areálu na základe dostupných porovnateľných údajov (pre bližšie vysvetlenie predpokladov viď sekciiu 7.15-7.16).

Očakáva sa, že spoločnosť prevádzkujúca štadión bude znášať prevádzkové náklady, ktoré sú bližšie popísané na tejto strane.

Detailné predpoklady k nákladom sú vysvetlené v sekcii 8.

Kľúčové predpoklady

- **Organizačná štruktúra a personál:** Prevádzkový a finančný model predpokladá vytvorenie interného manažérskeho tímu so 45 zamestnancami. Počas piatich rokov prevádzky AŽIS sa neočakáva žiaden rast v počte zamestnancov ani rast miezd nad úroveň inflácie; Prognózy zahŕňajú predpoklad, že náklady na zamestnancov vznikajú už pred začiatkom prevádzky, keďže niektorí zamestnanci by mali byť zamestnaní spoločnosťou prevádzkujúcou štadión už pred otvorením AŽIS (pre bližšie vysvetlenie predpokladov vid' sekcii 8.2);
- **Marketing:** Základným predpokladom projekcie marketingových nákladov je, že náklady sú prepojené s výnosmi, ktoré spoločnosť prevádzkujúca štadión generuje. S postupne rastúcimi výnosmi počas prvých piatich rokov rastú aj výdaje na marketing; Projekcie zahŕňajú predpoklad, že v snahe o maximalizáciu príležitostí vznikajú marketingové náklady už vo fáze pred otvorením. Počíta sa s vynaložením 150 000 EUR na rôzne aktivity spojené s otvorením (pre bližšie vysvetlenie predpokladov týkajúcich sa marketingových nákladov vid' sekcii 8.5);
- **Energie:** Pri odhade nákladov na energie sme vychádzali z údajov o športových halách, zimných štadiónoch a plavárňach s podobnou kapacitou a zariadením, zároveň s použitím najnovších a najmodernejších technológií. Pri odhade nákladov hotela na energie sme vychádzali z údajov porovnateľných hotelov. Očakáva sa, že časť nákladov na energie bude fixná a zvyšná časť závislá od využívania areálu; Na základe skúseností s podobnými projektami sa predpokladá, že prevádzkujúca spoločnosť uzavrie fixné kontrakty s dodávateľmi energií. Podľa cenových indikátorov môže spoločnosť prevádzkujúca štadión chcieť v čase uzatvárania zmlúv vložiť zmluvné klauzuly pre prípad, že by ceny energií naznačovali pokles (pre bližšie vysvetlenie predpokladov týkajúcich sa nákladov na energie vid' sekcii 8.3);
- **Opravy a údržba:** Náklady na opravy a údržbu sú projektované vo forme rezerv, ktoré bude prevádzkovateľ tvoriť každý rok. Počas prvých dvoch rokov sa predpokladá tvorba rezerv vo výške 0,25% a 0,50% hodnoty kapitálových výdavkov projektu, a od 3. roku vo výške 0,75% kapitálových výdavkov ročne (pre bližšie vysvetlenie predpokladov vid' sekcii 8.4).;
- **Iné prevádzkové náklady:** Počas projektovaných piatich rokoch po otvorení AŽIS predpokladáme, že ostatné prevádzkové náklady budú relatívne stabilné. Určité navýšenie odráža intenzívnejšie využívanie priestorov. Pokles iných prevádzkových výdavkov v druhom roku je kvôli jednorazovému nákupu rolby v prvom roku (pre bližšie vysvetlenie predpokladov týkajúcich sa prevádzkových výdavkov vid' sekcii 8.5).

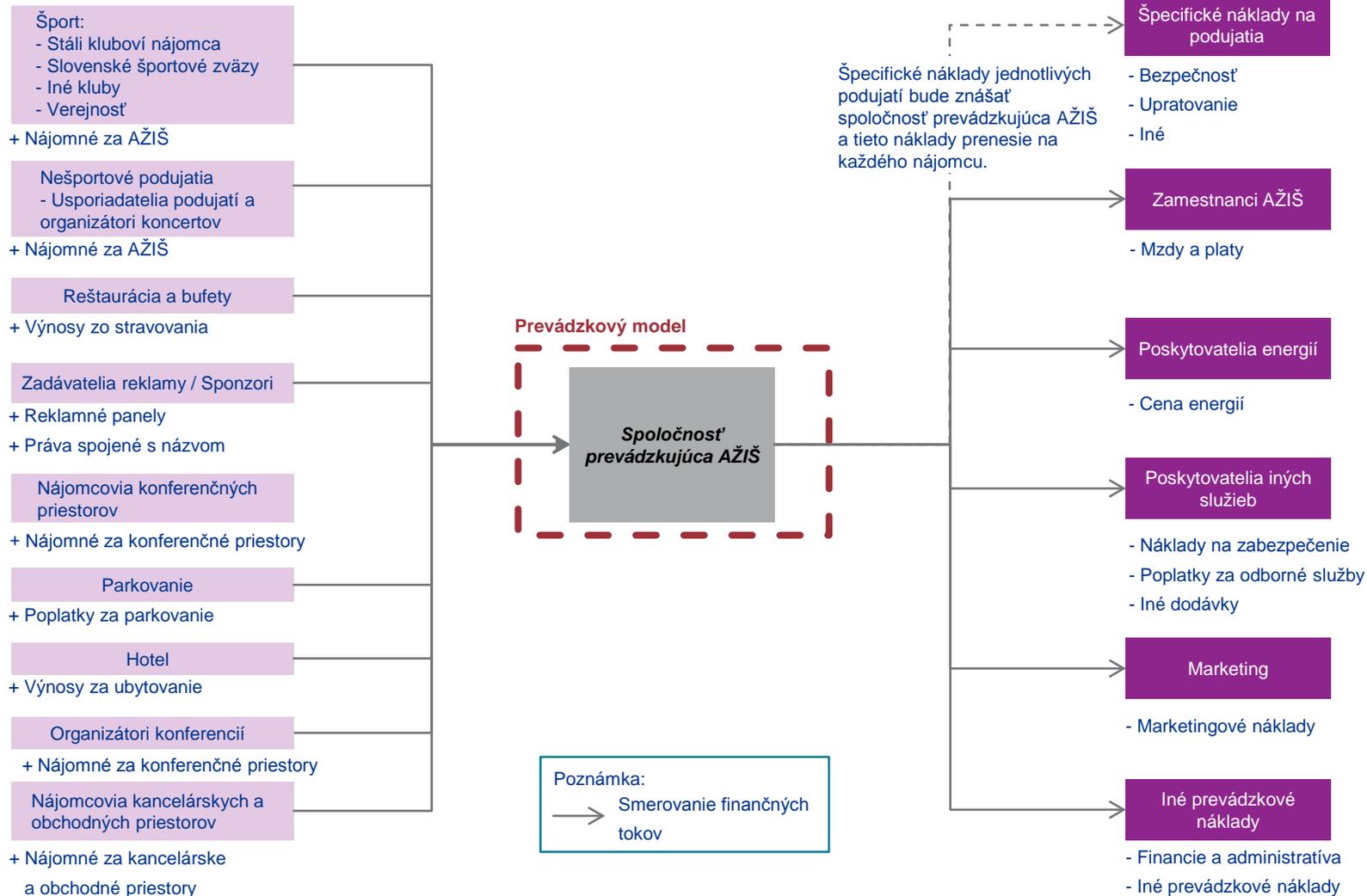
Smerovanie finančných tokov spoločnosti prevádzkujúcej štadión

Predpokladá sa, že spoločnosť prevádzkujúca AŽIŠ bude dosahovať nasledovné výnosy:

- Výnosy zo športovísk
- Výnosy z parkovania
- Výnosy z ubytovania v hoteli
- Výnosy z reštauračných služieb a bufetov
- Výnosy z fitness a wellness
- Prenájom kancelárskych a obchodných priestorov.
- Výnosy z reklamy

Zároveň bude mať táto spoločnosť nasledovné kľúčové kategórie prevádzkových nákladov:

- Mzdové náklady
- Náklady na energie
- Náklady na marketing
- Iné prevádzkové náklady
- Špecifické náklady na podujatia, ktoré budú prenesené na nájomcov





cutting through complexity™

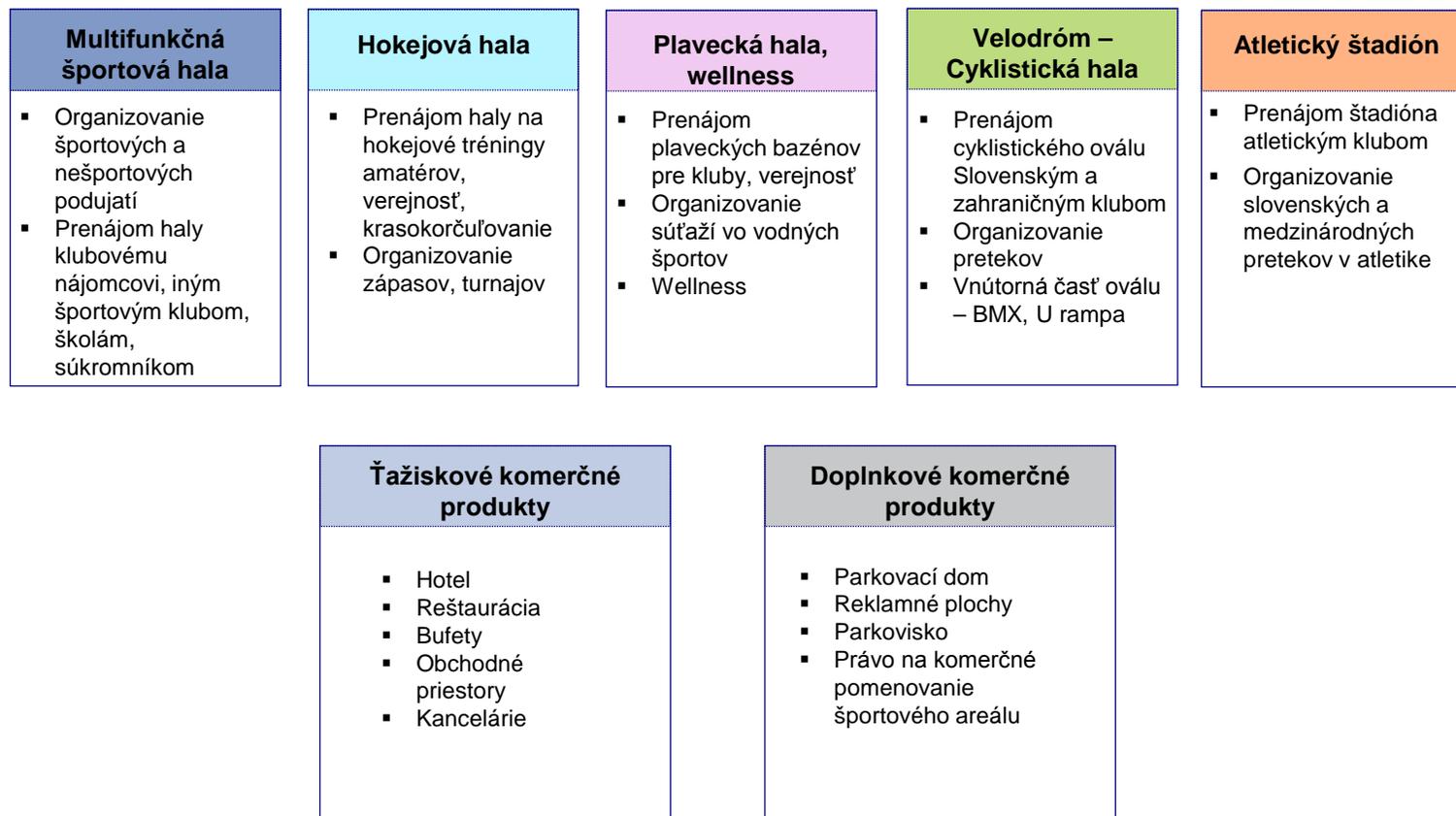
7. Zdroje příjmov Areálu žilinského športu

Areál Žilinského Športu (AŽIŠ) je svojim konceptom jedinečný projekt, ktorý spája viaceré športové možnosti na jednom mieste. Má charakter nielen mestského športoviska, ale svojim rozsahom sa môže stať aj celoslovenským areálom športu, ktorý môžu vyžívať profesionálni športovci na prípravu a sústredenia ako aj rekreační športovci na oddych a relaxáciu.

Zároveň svojim charakterom, vybavením a kapacitou bude môcť hostiť súťaže a šampionáty nie len národného, ale aj európskeho a svetového významu.

Areál Žilinského športu

Športové produkty Areálu žilinských športov



Multifunkčná športová hala bude využívaná stálym klubovým nájomcom na organizovanie súťaží na národnej a medzinárodnej úrovni.

Zároveň bude poskytovať plnohodnotné podmienky pre profesionálne a amatérske športové kluby.

Predpoklady

- Po uzavretí športovej haly Bôrik nie je v Žiline súčasnosti žiadna multifunkčná športová hala pre halové športy a organizovanie iných ako športových podujatí;
- Je predpoklad, že multifunkčná športová hala bude domovským stánkom stáleho klubového nájomcu v halových športoch (basketbal, volejbal, hádzaná, florbal, atď...) mesta Žilina, kde kluby budú organizovať ligové zápasy;
- Okrem športových klubov bude hala využitá na prenájom školám, súkromným osobám na športové podujatia;
- Hala bude slúžiť na zápasy, tréningy a športové sústreduenia v halových športoch ako sú volejbal, basketbal, futsal, halový futbal, hádzaná, úpolové a bojové športy (box, karate, džudo, taekwon-do), atď.;
- V multifunkčnej športovej hale sú 2 hracie plochy. Veľké ihrisko s rozmermi 40x20 m, spĺňa kritéria na organizovanie zápasov všetkých typov halových športov a tréningové ihrisko s rozmermi 15x28m. Predpokladáme vyššie nájomné veľkého ihriska oproti tréningovému;
- Keďže kapacita haly je 3 396 divákov je predpoklad organizovanie aj medzinárodných zápasov a turnajov klubového nájomcu, alebo reprezentácií, exhibičných zápasov a podobne;
- Predpokladáme maximálne vyťaženie multifunkčnej športovej haly od septembra do mája, 8 hodín denne v optimistickom scenári a 7 hodín v pesimistickom scenári.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu veľkého ihriska – optimistický scenár

Optimistický scenár - Prenájom šport (veľké ihrisko)					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	57 173	64 320	71 467	71 467	71 467
Počet prenajatých hodín za rok	1 715	1 930	2 144	2 144	2 144
Cena Eur/hod	33	33	33	33	33

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu veľkého ihriska – pesimistický scenár

Pesimistický scenár - Prenájom šport (veľké ihrisko)					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	37 520	42 210	46 900	46 900	46 900
Počet prenajatých hodín za rok	1 501	1 688	1 876	1 876	1 876
Cena Eur/hod	25	25	25	25	25

Zdroj: analýza KPMG

Predpokladáme celkový výnos z prenájmu multifunkčnej športovej haly veľkého a tréningového ihriska od 1.roku prevádzky v optimistickom scenári vo výške 100 tis. EUR a 69 tis. EUR v pesimistickom scenári.

V 5.roku prevádzky očakávame v optimistickom scenári príjem vo výške 125 tis. EUR a v pesimistickom scenári vo výške 86 tis. EUR

Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu tréningového ihriska – optimistický scenár

Optimistický scenár - Prenájom šport (tréningové ihrisko)					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v tis. Eur	42 880	48 240	53 600	53 600	53 600
Počet prenajatých hodín za rok	1 715	1 930	2 144	2 144	2 144
Cena Eur/hod	25	25	25	25	25

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu tréningového ihriska – pesimistický scenár

Pesimistický scenár- Prenájom šport (tréningové ihrisko)					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v tis .Eur	31 267	35 175	39 083	39 083	39 083
Počet prenajatých hodín za rok	1 501	1 688	1 876	1 876	1 876
Cena Eur/hod	21	21	21	21	21

Zdroj: analýza KPMG

Zhrnutie príjmov z prenájmu multifunkčnej športovej haly na športové účely

Odhad celkových potenciálnych výnosov z prenájmu – optimistický scenár

Optimistický scenár - Prenájom športová aréna spolu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v tis. Eur	100 053	112 560	125 067	125 067	125 067

Zdroj: analýza KPMG

Odhad celkových potenciálnych výnosov z prenájmu – pesimistický scenár

Pesimistický scenár - Prenájom športová aréna spolu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v tis .Eur	68 787	77 385	85 983	85 983	85 983

Zdroj: analýza KPMG

Predpokladá sa, že v multifunkčnej športovej hale budú organizované aj nešportové podujatia, vrátane:

- koncertov
- zábavných podujatí
- ostatných podujatí (ako festivaly, výstavy, politické zhromaždenia atď.)

Multifunkčná športová hala – príjmy z nešportových podujatí

Úvod

- V multifunkčnej športovej hale sa budú organizovať podujatia aj s iným ako športovým zameraním, t.j. hudobné koncerty, kultúrne podujatia, zábavné predstavenia, výstavy/veľtrhy, atď..
- Predpokladáme návštevnosť z celého ŽSK na území okresov Žilina, Bytča, Kysucké Nové Mesto, Čadca a spádovou oblasťou takmer 700 tis. obyvateľov. Podiel obyvateľov v produktívnom veku 15 - 64 predstavuje 71,5 % z celkového počtu;
- V súčasnosti sú hudobné koncerty pravidelne organizované v dome odborov Žilina. Nová multifunkčná hala by sa mohla odlíšiť tým, že ponúka vyššiu kapacitu, viac ako 3 500 divákov, moderné priestory.

Predpoklady organizovania veľkých nešportových podujatí

- Vzhľadom k veľkosti spádového regiónu, existuje potenciál usporiadať minimálne 2 veľké podujatia ročne v multifunkčnej športovej aréne s priemernou návštevnosťou 3 500 divákov pri optimistickom scenári resp. 2 800 pri pesimistickom scenári od prvého roka prevádzky AŽIŠ.
- Analýza cien vstupeniek podobných podujatí organizovaných v Žiline preukázala, že priemerné ceny vstupeniek sú vo výške 20 EUR s DPH.
- Predpokladá sa, že prevádzkové náklady na organizáciu podujatí budú znášané nájomcom.
- Predpokladá sa, že štadión bude ponúkať miesto za zvýhodnené nájomné organizátorom podujatí v prvom roku. Zároveň predpokladáme, že počet podujatí bude postupne rásť medzi prvým a piatym rokom prevádzky, začínajúc na celkovom počte 12 podujatí (2 veľké a 10 menšie) v prvom roku prevádzky.

Potenciálne výnosy z veľkých podujatí – optimistický scenár

Nájom multifunkčná športová hala - nešportové podujatia					
Veľké podujatia					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Účasť na podujatí	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Celkový počet veľkých podujatí ročne	2	3	4	4	4
Priemerná cena vstupenky	17	17	17	17	17
Príjmy z podujatí (vstupenky)	116 667	175 000	233 333	233 333	233 333
Provízia (%)	5%	7%	7%	7%	7%
Potenciálne nájomné v EUR	5 833	12 250	16 333	16 333	16 333

Zdroj: analýza KPMG

Na základe analýzy predpokladáme potenciálne príjmy z veľkých podujatí v optimistickom scenári v 1. roku prevádzky vo výške 5 833 EUR ročne a od 3.roku prevádzky vo výške 16 333 EUR.

V pesimistickom scenári príjmy v 1. roku z veľkých podujatí prevádzky sú výške 2 100 EUR a od 3.roku prevádzky 8 820 EUR.

Potenciálne výnosy z veľkých podujatí – pesimistická scenár

Nájom športová hala - nešportové podujatia					
Veľké podujatia					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Účasť na podujatí	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Celkový počet veľkých podujatí ročne	1	2	3	3	3
Priemerná cena vstupenky	15	15	15	15	15
Príjmy z podujatí (vstupenky)	42 000	84 000	126 000	126 000	126 000
Provízia (%)	5%	7%	7%	7%	7%
Potenciálne nájomné v EUR	2 100	5 880	8 820	8 820	8 820

Zdroj: analýza KPMG

Predpoklady organizovania malých podujatí

- Táto kategória príjmov zahŕňa: menšie hudobné koncerty, výstavy, iné kultúrne podujatie, politické zhromaždenia, atď.
- Analýza cien vstupeniek podobných podujatí organizovaných v Žiline sa nachádza v rozmedzí od 10 EUR s DPH.
- Predpokladá sa, že štadión bude ponúkať miesto za zvýhodnené nájomné organizátorom podujatí v prvom roku.

Potenciálne výnosy z malých podujatí – optimistický scenár

Nájom športová hala - nešportové podujatia					
Malé podujatia					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Účasť na podujatí	800	800	800	800	800
Celkový počet veľkých podujatí ročne	10	12	14	14	14
Priemerná cena vstupenky	8	8	8	8	8
Príjmy z podujatí (vstupenky)	66 667	80 000	93 333	93 333	93 333
Provízia (%)	5%	7%	7%	7%	7%
Potenciálne nájomné v EUR	3 333	5 600	6 533	6 533	6 533

Zdroj: analýza KPMG

Pre účel štúdie predpokladáme ročné tržby malých podujatí vo výške 3 – 7 tis. EUR v rámci optimistického scenáru a 2 – 3 tis. EUR z malých nešportových podujatí v rámci pesimistického scenáru.

Potenciálne výnosy z malých podujatí – pesimistický scenár

Nájom športová hala - nešportové podujatia					
Malé podujatia					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Účasť na podujatí	600	600	600	600	600
Celkový počet veľkých podujatí ročne	8	10	12	12	12
Priemerná cena vstupenky	7	7	7	7	7
Príjmy z podujatí (vstupenky)	32 000	40 000	48 000	48 000	48 000
Provízia (%)	5%	7%	7%	7%	7%
Potenciálne nájomné v EUR	1 600	2 800	3 360	3 360	3 360

Zdroj: analýza KPMG

Zhrnutie príjmov z prenájmu multifunkčnej športovej haly na nešportové účely

Optimistický scenár - nešportové podujatia spolu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v tis. Eur	9 167	17 850	22 867	22 867	22 867

Zdroj: analýza KPMG

Pesimistický scenár - nešportové podujatia spolu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v tis. Eur	3 700	8 680	12 180	12 180	12 180

Zdroj: analýza KPMG

- Celkový príjem z nešportových podujatí v multifunkčnej športovej hale v optimistickom scenári predpokladáme v 1.roku prevádzky vo výške 9 167 EUR a v 5. roku prevádzky príjem vo výške 22 867 EUR;
- V 1. a 2. roku prevádzky predpokladáme s nábehom prevádzky a využitia športovej haly so zvýšením počtu nešportových podujatí.

Predpokladáme celoročné využitie ľadovej plochy s prenájmom na tréningy a korčuľovania pre verejnosť.

V optimistickom scenári predpokladáme prenájom ľadovej plochy 10 hodín denne na tréningy a 1 hodinu denne pre verejnosť.

Očakávané príjmy v 1. roku prevádzky optimistického scenára sú vo výške 273 600 EUR ročne a v 5.roku prevádzky vo výške 342 000 EUR.

Úvod

- Hokejová hala bude spĺňať kritéria IIHF na odohranie domácich a medzinárodných zápasov. Pri kapacite 1 000 miest na sedenie hala spĺňa požiadavky IIHF na organizovanie Majstrovstiev sveta v hokeji juniorských kategórií (U21 a U18). V spolupráci s hlavnou halou sa môžu uchádzať o významné turnaje a dopĺňať sa;
- V meste Žilina je veľký záujem o krasokorčuľovanie detí, zároveň to dokazujú aj výsledkami na súťažiach. Nová hala prinesie kvalitnejšie podmienky na prípravu v rozsahu rozšírenia kapacity ľadových plôch.

Predpoklady k prenájmu – optimistický scenár

- Predpokladá sa, že hokejová hala bude v prevádzke celoročne;
- Predpokladáme, že prevádzková doba ľadovej plochy bude 11 hodín denne v optimistickom scenári;
- Z dôvodu nábehu prevádzky sa predpokladá využitie ľadovej plochy v 1.roku prevádzky na 80%, v 2.roku 90% a od 3. roku 100%;
- Prenájom ľadovej plochy za hodinu pre oba scenáre je 110 EUR s DPH (91,7 EUR bez DPH). Cena za vstup pre verejnosť je 2 EUR s DPH za hodinu (1,7 EUR bez DPH).

Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu ľadovej plochy pre amatérov – optimistický scenár

Optimistický scenár - prenájom tréningy amatéri					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos korčuľovanie	264 000	297 000	330 000	330 000	330 000
Počet hodín za rok	2 880	3 240	3 600	3 600	3 600
Cena Eur/hod	91,7	91,7	91,7	91,7	91,7

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu ľadovej plochy pre verejnosť – optimistický scenár

Optimistický scenár - korčuľovanie pre verejnosť					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos - verejné korčuľovanie	9 600	10 800	12 000	12 000	12 000
Počet hodín/rok - 1 hod denne	360	360	360	360	360
Počet návštevníkov za hod	16	18	20	20	20
Cena vstup Eur/hod	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7

Zdroj: analýza KPMG

V pesimistickom scenári predpokladáme s prenájmom ľadovej plochy 8 hodín denne na tréningy a 1 hodinu pre verejnosť.

Očakávané príjmy z prenájmu ľadovej plochy pesimistického scenára v 1.roku prevádzky je 218 880 EUR a v 5.roku 273 600 EUR.

Predpoklady k prenájmu – pesimistický scenár

- Pesimistický scenár predpokladá využitie ľadovej plochy v 1.roku prevádzky na 80%, v 2.roku 90% a od 3. roku 100%;
- Predpoklad ročného prenájmu ľadovej plochy na tréningy a pre verejnosť je 360 dní v roku a 9 hodín denne.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu ľadovej plochy pre amatérov – pesimistický scenár

Pesimistický scenár - prenájom tréningy amatéri					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos korčuľovanie	211 200	237 600	264 000	264 000	264 000
Počet hodín za rok	2 304	2 592	2 880	2 880	2 880
Cena Eur/hod	91,7	91,7	91,7	91,7	91,7

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu z prenájmu ľadovej plochy pre verejnosť – pesimistický scenár

Pesimistický scenár - korčuľovanie pre verejnosť					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos - verejné korčuľovanie	7 680	8 640	9 600	9 600	9 600
Počet hodín/rok - 1 hod denne	360	360	360	360	360
Počet návštevníkov za hod	13	14	16	16	16
Cena vstup Eur/hod	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7

Zdroj: analýza KPMG

Zhrnutie príjmov z prenájmu hokejovej haly

Optimistický scenár - Príjem z hokejovej haly					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	273 600	307 800	342 000	342 000	342 000

Zdroj: analýza KPMG

Pesimistický scenár - Príjem z hokejovej haly					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	218 880	246 240	273 600	273 600	273 600

Zdroj: analýza KPMG

Vybudovanie plaveckej haly prinesie zvýšenú ponuku plávania v regióne a vzniknú dostatočné podmienky pre vodné športy. Krytý skokanský bazén s mostíkmi bude jediný na Slovensku.

Predpoklady:

- V súčasnosti je využitie krytej plavárne v Žiline podľa zástupcov mesta nadpriemerné, pričom je otvorená 11 mesiacov v roku. Napriek tomu ponuka možností plávania nie je dostatočná, z toho dôvodu predpokladáme vysoký záujem využitia plaveckej haly;
- Pri kapacite tribúny plavárne 1 340 miest na sedenie, je možné organizovať preteky Slovenského a medzinárodného významu. Napríklad v Žilinskej plavárni sa organizuje 6 závodov ročne, najväčšie podujatia sú veľká cena Žiliny a Jarná cena Žiliny;
- Na Slovensku nie je plavecká hala so skokanskými mostíkmi, resp. skokanským bazénom, preto je možno očakávať zvýšený záujem o tento šport od mládeže a dospelých;
- Poskytnutím dostatočného množstva ubytovacích kapacít a rozsahom športovísk sa predpokladá, že areál poskytne vhodné podmienky na organizovanie sústredení plaveckých družstiev, resp. všetkým plaveckým športom;
- Uvažuje sa s celoročnou prevádzkou plavárne, pri ponuke 50 m bazénu s 10 dráhami, 25 m s 10 dráhami, skokanský bazén, detský bazén a tobogán;
- V rámci objektu plavárne sú rozšírené služby wellness, v rozsahu sauny, výrivka a ochladzovací bazén, ktoré budú za poplatok;
- Stena východnej fasády je posuvná, v letných mesiacoch predpokladáme otvorenie a kontakt s exteriérom;
- Predpokladá sa, že v rámci celej prevádzky plavárne budú zamestnaní 14 pracovníci;
- Plavecký areál počíta s prevádzkou 350 dní počas roka; prenájom dráh školám predpokladá využitie počas 180 dní;

Predpokladáme prevádzku plaveckej haly 350 dní počas roka.

Pri 50 m bazéne predpokladáme 14 hodinovú prevádzku, pri 25 m bazéne 8 hodinovú, pri detskom bazéne 3 hodinovú prevádzku a pri skokanskom bazéne 2 hodinovú prevádzku.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 358 tis. EUR v prvom roku a pri pesimistickom scenári 312 tis. EUR.

Predpoklady výnosov:

- Výnosy z 50 m bazéna sú rozdelené medzi vstupy verejnosti, prenájom dráh klubom, školám a organizáciám. Výnosy z 25 m bazéna počítajú iba s výnosmi za vstupy verejnosti;
- Cenu vstupu do 50 m bazénu pre verejnosť sme stanovili na 2,5 EUR s DPH v optimistickom scenári a 2,2 EUR s DPH v pesimistickom scenári. Cenu prenájmu dráhy pre kluby a školy sme stanovili na 5 EUR s DPH za hodinu pre oba scenáre a pre organizácie na 10 EUR s DPH za hodinu v optimistickom scenári, resp. 8 EUR s DPH za hodinu v pesimistickom scenári;
- Cenu vstupu do 25 m bazénu pre verejnosť sme stanovili na 2,2 EUR s DPH v optimistickom scenári a 1,9 EUR s DPH v pesimistickom scenári;
- Pre detský bazén sme stanovili cenu 1,5 EUR s DPH a pre skokanský bazén 3 EUR s DPH za hodinu pre oba scenáre;

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Kalkulácia výnosov za plaváreň – optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
50 m bazén	258 542	277 135	295 729	295 729	295 729
25 m bazén	82 133	92 400	102 667	102 667	102 667
Detský bazén	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563
Skokanský bazén	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500
Ročný výnos v EUR	357 738	386 598	415 458	415 458	415 458

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Kalkulácia výnosov za plaváreň – pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
50 m bazén	229 025	245 388	261 750	261 750	261 750
25 m bazén	70 933	79 800	88 667	88 667	88 667
Detský bazén	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250
Skokanský bazén	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Ročný výnos v EUR	312 208	337 438	362 667	362 667	362 667

Predpokladáme prevádzku wellness 350 dní v roku rovnako ako plaveckej haly.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 106 tis. EUR v prvom roku a pri pesimistickom scenári 68 tis. EUR.

Predpoklady prevádzky wellness:

- Služby wellness sú plánované v rozsahu sauna, výrivka a ochladzovací bazén, ktoré budú za poplatok;
- Výnosy z wellness sú rozdelené medzi vstupy verejnosti, vstupy hotelových hostí a výnosy z predaja permanentiek;
- Cenu vstupu verejnosti sme stanovili na 6 EUR s DPH v oboch scenároch a počet návštevníkov na základe očakávaného počtu návštevníkov plavárne. Cenu vstupu hotelového hosta sme stanovili na 4,80 EUR s DPH, čo predstavuje 20% zľavu oproti cene verejnosti. Očakávaný počet hotelových hostí sme stanovili na základe predpokladanej obsadenosti hotela. Očakávanú priemernú cenu mesačnej permanentky sme stanovili na 20 EUR s DPH, pričom očakávame v priemere 30 predaných permanentiek za mesiac v optimistickom scenári a 20 predaných permanentiek za mesiac v pesimistickom scenári.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Wellness - optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	105 750	117 694	129 638	130 688	131 738
Návštevníci plavárne	90 300	101 194	112 088	112 088	112 088
Hoteloví hostia	9 450	10 500	11 550	12 600	13 650
Permenentka	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Wellness - pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	68 400	76 363	84 325	85 025	85 725
Návštevníci plavárne	59 500	66 763	74 025	74 025	74 025
Hoteloví hostia	4 900	5 600	6 300	7 000	7 700
Permenentka	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000

Zdroj: analýza KPMG

Na Slovensku je jediný
vonkajší štadión pre
dráhovú cyklistiku v
Prešove, ktorý je v zlom
technickom stave.

Slovenskí dráhoví cyklisti
využívajú tréningové
možnosti hlavne vo Viedni
(hala Ferry Dusika), v Brne a
v Prahe.

Predpoklady

- Na Slovensku v súčasnosti nie je žiadna hala na dráhovú cyklistiku, preto dráhoví cyklisti trénujú výlučne v zahraničí. Po diskusii s prezidentom Slovenského zväzu cyklistiky pánom Privarom, predpokladáme vysoký dopyt po využívaní cyklistickej haly nielen cyklistov zo Slovenska, ale aj zahraničia;
- Využitie cyklistickej haly je hlavne v zimných mesiacoch, tzn. od októbra do marca (max. 6 mesiacov v roku). V tomto období je dráha maximálne využitá, predpokladáme komerčný prenájom 8 hodín denne pri optimistickom scenári a 6 hodín denne pri pesimistickom scenári;
- Od apríla do septembra dráhu využívajú cyklisti, ktorí sa špecializujú výlučne na dráhovú cyklistiku, prípadne cyklisti na zlepšovanie techniky. Predpokladáme 4 hodiny denne komerčného nájmu pri optimistickom scenári a 2 hodiny denne pri pesimistickom scenári;
- Vnútorňa časť oválu je vybavená pre ostatné cyklo športy ako: bikros, pumptrack a U-rampa. Túto časť bude možné vyprázdniť, resp. uskladniť na také miesto, aby pri závodoch bolo možné ponechať prázdnu plochu;
- Predpokladáme s kapacitou tribúny 1 600 miest na sedenie, v hale bude možné organizovať medzinárodné preteky, keďže ovál bude spĺňať kritéria UCI;
- Predpokladáme prenájom dráhy aj pre verejnosť a možnosti si zapožičať dráhový bicykel;
- Pod tribúnami sa bude nachádzať zázemie so šatňami pre cyklistov, rozhodcov a pod;
- Cenu prenájmu cyklistickej dráhy pre kluby sme stanovili na základe prieskumu okolitých hál na 20 EUR/hod s DPH, cenu pre jednotlivcov na 5 EUR/hod s DPH a cenu za využitie vnútornej časti na 4 EUR/hod s DPH.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy za prenájom velodrómu pre kluby					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	35 800	35 800	35 800	35 800	35 800
Počet prenajatých hodín za rok (zimné obdobie 177 dní)	1 416	1 416	1 416	1 416	1 416
Počet prenajatých hodín za rok (letné obdobie 183 dní)	732	732	732	732	732
Cena prenájmu pre kluby na 1 hod v EUR	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7

Zdroj: analýza KPMG

Výnosy za prenájom velodrómu pre jednotlivcov					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	10 740	12 083	13 425	13 425	13 425
Počet prenajatých hodín za rok (zimné obdobie 177 dní)	354	354	354	354	354
Počet prenajatých hodín za rok (letné obdobie 183 dní)	183	183	183	183	183
Počet cyklistov na hodinu	5	5	6	6	6
Cena prenájmu na 1 hod v EUR	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2

Zdroj: analýza KPMG

Výnosy za prenájom cyklotriálu					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	8 280	9 315	10 350	10 350	10 350
Počet prevádzkových dní za rok (207 dní)	207	207	207	207	207
Počet cyklistov denne	12	14	15	15	15
Cena za vstup v EUR	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3

Zdroj: analýza KPMG

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos cyklistickej haly vo výške 55 tis. EUR v prvom roku.

Tu predpokladáme prenájatie dráh pre kluby 8 hodín denne v zimnom období a 4 hodiny denne v letnom období.

Na prenájom pre jednotlivcov sú vyhradené 2 hodiny v zimnom období a 1 hodina v letnom období. Predpokladáme 6 cyklistov na 1 hodinu.

Prenájom cyklotriálu predpokladáme 5 hodín denne len v mesiacoch október-apríl.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnosy za prenájom velodróómu pre kluby

Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	23 800	23 800	23 800	23 800	23 800
Počet prenajatých hodín za rok (zimné obdobie 177 dní)	1 062	1 062	1 062	1 062	1 062
Počet prenajatých hodín za rok (letné obdobie 183 dní)	366	366	366	366	366
Cena prenájmu pre kluby na 1 hod v EUR	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7

Zdroj: analýza KPMG

Výnosy za prenájom velodróómu pre jednotlivcov

Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	5 370	6 041	6 713	6 713	6 713
Počet prenajatých hodín za rok (zimné obdobie 177 dní)	354	354	354	354	354
Počet prenajatých hodín za rok (letné obdobie 183 dní)	183	183	183	183	183
Počet cyklistov na hodinu	2	3	3	3	3
Cena prenájmu na 1 hod v EUR	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2

Zdroj: analýza KPMG

Výnosy za prenájom cyklotriálu

Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	7 245	8 151	9 056	9 056	9 056
Počet prevádzkových dní za rok (207 dní)	207	207	207	207	207
Počet cyklistov denne	12	14	15	15	15
Cena za vstup v EUR	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9

Zdroj: analýza KPMG

Pri pesimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos cyklistickej haly vo výške 36 tis. EUR v prvom roku.

Predpokladáme prenajatie pre kluby 6 hodín denne v zimnom období a 2 hodiny denne v letnom období.

Na prenájom pre jednotlivcov sú vyhradené 2 hodiny v zimnom období a 1 hodina v letnom období. Predpokladáme 3 cyklistov na 1 hodinu.

Prenájom cyklotriálu predpokladáme 5 hodín denne len v mesiacoch október-apríl.

V meste Žilina je celkom 9 atletických oválov, ktoré slúžia 31 školám, univerzite a 4 atletickým klubom.

V oboch variantoch predpokladáme prenájom atletickej dráhy v cene 4,2 EUR/hod bez DPH a 4 hodiny denne pri optimistickom scenári, resp. 3 hodiny pri pesimistickom scenári.

Predpokladáme ročné tržby vo výške 3 tis. EUR v rámci optimistického scenáru a 2 tis. EUR v rámci pesimistického scenáru.

Predpoklady

- V Žiline sú 4 atletické kluby: AO Slávia ŽU Žilina, ATLETICKÝ KLUB ŽILINA, Academic Žilinská Univerzita – atletický oddiel, Športový klub polície Žilina,
- Predpokladáme využitie atletickej dráhy od apríla do konca septembra, nakoľko poveternostné podmienky to budú povoľovať;
- Kapacita tribúny je 800 divákov, z toho dôvodu bude možné organizovať stredne veľké preteky. Pod tribúnami bude zázemie pre atlétov, rozhodcov, atď.;
- V optimistickom scenári uvažujeme komerčný prenájom oválu na 4 hodiny denne, hlavne atletickým klubom, iným športovým klubom a záujemcom. Cena prenájmu je 5 EUR/hod s DPH. Mimo prenajatých hodín bude ovál pre rekreačných bežcov zadarmo;
- V pesimistickom scenári uvažujeme komerčný prenájom oválu na 3 hodiny denne s cenou prenájmu 5 EUR/hod s DPH.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Optimistický variant - Atletická dráha					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	3 050	3 050	3 050	3 050	3 050
Počet dní v roku	183	183	183	183	183
Počet hodín prenájmu denne	4	4	4	4	4
Cena Eur/hod	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Pesimistický variant - Atletická dráha					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	2 288	2 288	2 288	2 288	2 288
Počet dní v roku	183	183	183	183	183
Počet hodín prenájmu denne	3	3	3	3	3
Cena Eur/hod	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2

Zdroj: analýza KPMG

K najväčším hotelom mesta Žilina sú Econo Hotel a Holiday Inn.

Pre potreby tejto štúdie sme použili predpoklad, že plánovaný hotel bude mať k dispozícii 35 dvojlôžkových izieb a 10 trojlôžkových.

Pri určovaní očakávanej cenovej úrovne navrhovaného hotela sme zohľadňovali plánovaný štandard vybavenosti a služieb, umiestnenie hotela, konkurenčnú analýzu a vybrané cieľové trhy.

Pri plánovaní dopytu sme sa zamerali na hlavnú cieľovú skupinu hostí – športové kluby (športovcov).

Predpoklady:

- Keďže areál je vhodným miestom na krátkodobé a dlhodobé sústredenia športovcov, významnú klientelu hotela by tvorili športové kluby, národné tímy, jednotlivci, nielen zo Slovenska ale aj zo zahraničia. Zároveň by sa mohol stať AŽIŠ aj lákadlom pre športovcov a rodiny, ktorí by ho využívali na rekreačné účely;
- Hotel a konferenčné miestnosti sú súčasťou športového objektu, tzn. suchou nohou je umožnený prístup do plavárne, hokejovej arény, alebo do multifunkčnej haly;
- Navrhujeme model 3 hviezdikového hotela so 100 lôžkami s tým, že 35 izieb bude 2-lôžkových a 10 izieb bude 3-lôžkových. 20 izieb bude mať spojovacie dvere, aby sa mohli ubytovať aj 4 – 5 športovcov, prípadne rodiny s deťmi.
- Predpokladá sa, že v rámci celej hotelovej prevádzky vrátane reštaurácie a konferenčných miestností budú zamestnaní 15 pracovníci;

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy hotela - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	220 711	245 234	269 758	294 281	318 805
Obsadenosť izieb (%)	45%	50%	55%	60%	65%
ADR	30	30	30	30	30
RevPAR	13	15	16	18	19

Zdroj: analýza KPMG

Predpoklady výnosov – optimistický scenár

- Predpokladáme, že ADR (priemerná cena za predanú izbu očistená o daň, poplatky a náklad na raňajky, ktoré má hotelový hosť v cene) bude 30 EUR v 1. prevádzkovom roku, z toho 2-lôžková izba 29 EUR a 3-lôžková izba 34 EUR.
- Obsadenosť hotela v optimistickom scenári rastie na z 45% v 1. prevádzkovom roku na 65% v 5. prevádzkovom roku.
- RevPAR je hotelový výkonnostný indikátor, ktorý kombinuje obsadenosť hotela a priemernú cenu za predanú izbu. Vyjadruje priemernú cenu za všetkých 45 dostupných izieb. V optimistickom scenári dosahuje RevPAR v 1. prevádzkovom roku 13 EUR a rastie na 21 EUR v 5. prevádzkovom roku vďaka nárastu obsadenosti.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos z ubytovania vo výške 221 tis. EUR v prvom roku, ktorý vzrastie na 319 tis. EUR v piatom roku vďaka nárastu obsadenosti hotela.

Pri pesimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 147 tis. EUR v prvom roku, ktorý vzrastie na 243 tis. EUR v piatom roku vďaka nárastu obsadenosti hotela.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnosy hotela - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v EUR	146 868	170 029	193 735	217 986	242 782
Obsadenosť v roku (%)	35%	40%	45%	50%	55%
ADR	30	30	30	30	30
RevPAR	10	12	13	15	16

Zdroj: analýza KPMG

Predpoklady výnosov – pesimistický scenár

- Predpokladáme, že ADR (priemerná cena za predanú izbu očistená o daň, poplatky a náklad na raňajky, ktoré má hotelový hosť v cene) bude 30 EUR v 1. prevádzkovom roku, z toho 2-lôžková izba 29 EUR a 3-lôžková izba 34 EUR.
- Obsadenosť hotela v pesimistickom scenári rastie na z 35% v 1. prevádzkovom roku na 55% v 5. prevádzkovom roku.
- RevPAR je hotelový výkonnostný indikátor, ktorý kombinuje obsadenosť hotela a priemernú cenu za predanú izbu. Vyjadruje priemernú cenu za všetkých 45 dostupných izieb. V optimistickom scenári dosahuje RevPAR v 1. prevádzkovom roku 10 EUR a rastie na 18 EUR v 5. prevádzkovom roku vďaka nárastu obsadenosti.

Predpokladáme využitie multifunkčnej športovej haly aj na veľké podujatia, typu výstavy, veľtrh, veľké konferencie, oceňovanie, kongres, atď.

Súčasťou hotela sú rokovacie a konferenčné priestory, jedna s kapacitou pre 50 – 80 osôb a dve miestnosti pre 15 a 20 osôb.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos z konferenčných priestorov vo výške od 6 708 EUR v prvom roku, ktorý vzrastie na 9 500 EUR v piatom roku vďaka nárastu obsadenosti konferenčných priestorov.

Pri pesimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 3 500 EUR v prvom roku, ktorý vzrastie na 5 917 EUR v piatom roku vďaka nárastu obsadenosti konferenčných priestorov.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Typ podujatia - optimistický scenár	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Veľké podujatia					
Podujatia kde je viac ako 400 účastníkov, výstavy, oceňovacie podujatia, konferencie	2	3	3	3	3
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667
Stredne veľké podujatia					
Podujatia s 50 až 400 účastníkmi, svadby, prestížne bankety	3	4	4	4	4
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	583	583	583	583	583
Malé podujatia					
Podujatia s menej ako 50 účastníkmi, firemné a spoločenské podujatia, súkromné večere	15	17	18	20	20
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	108	108	108	108	108
Celkové tržby v Eur	6 708	9 175	9 283	9 500	9 500

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Typ podujatia - pesimistický scenár	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Veľké podujatia					
Podujatia kde je viac ako 400 účastníkov, výstavy, oceňovacie podujatia, konferencie	1	2	2	2	2
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Stredne veľké podujatia					
Podujatia s 50 až 400 účastníkmi, svadby, prestížne bankety	2	3	3	3	3
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	500	500	500	500	500
Malé podujatia					
Podujatia s menej ako 50 účastníkmi, firemné a spoločenské podujatia, súkromné večere	12	14	15	17	17
Priemerné nájomné za jeden deň (v €)	83	83	83	83	83
Celkové tržby v Eur	3 500	5 667	5 750	5 917	5 917

Zdroj: analýza KPMG

V Žiline je v súčasnosti veľká ponuka fitness centier. Odišujú sa hlavne poskytnutými pridanými službami a cenou. Každé z nich ponúka zvýhodnené vstupové a mesačné permanentky.

Najväčší dopyt po využití fitness bude počas sústredení športových klubov a jednotlivcov.

Pri optimistickom scenári je očakávaný hrubý výnos vo výške 27 tis. EUR v prvom roku a v 5.roku 34 tis., pri pesimistickom scenári očakávame v prvom roku výnosy vo výške 20 tis. EUR a v 5.roku 25 tis. EUR.

Predpoklady:

- Fitness centrum sa nachádza rámci objektu hotela na 3.NP;
- Využitie fitness centra bude hlavne pre športové kluby, jednotlivcov a hotelových hostí;
- Predpokladá sa, že v rámci fitness centra budú zamestnaní len pracovníci recepcie;
- V oboch variantoch predpokladáme prevádzku 360 dní.
- Výnosy predpokladáme od pravidelných hostí s permanentkou, jednorazových hostí a skupinových vstupov počas sústredení.
- Očakávaná priemerná cena permanentky je 300 EUR s DPH, predpokladáme 100 predaných permanentiek za rok. Cenu jednorazového vstupu sme stanovili na 5 EUR s DPH. Cenu skupinového vstupu sme stanovili na 25 EUR s DPH.
- Nepredpokladáme výnosy zo vstupu hotelových hostí, ktorí budú mať vstup bez príplatku.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnos fitness centra - optimistický variant					
Rok	1.Rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	26 750	30 125	33 500	33 500	33 500
Počet vstupov - s permanentkou	80	90	100	100	100
- vstup z ulice za deň	4	5	5	5	5
- sústredenia	12	14	16	16	16
Cena - s permanentkou	250	250	250	250	250
- vstup z ulice	4	4	4	4	4
- sústredenia	21	21	21	21	21

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnos fitness centra - pesimistický variant					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	20 225	22 800	25 438	25 438	25 438
Počet vstupov - s permanentkou	64	72	80	80	80
- vstup z ulice za deň	2	3	3	3	3
- sústredenia	10	12	15	15	15
Cena - s permanentkou	250	250	250	250	250
- vstup z ulice	4	4	4	4	4
- sústredenia	21	21	21	21	21

Zdroj: analýza KPMG

Reštaurácia by mohla generovať príjem v prvom roku prevádzky v hodnote približne 213 tis. EUR ročne pri optimistickom scenári a 147 tis. EUR pri pesimistickom scenári.

Predpoklady:

- Reštaurácia bude slúžiť hotelovým hosťom na raňajky. Okrem toho predpokladáme, že reštauráciu budú najmä v čase obeda a večere navštevovať okrem hotelových hostí aj návštevníci športových areálov, nešportových podujatí v športovej hale a konferencií;
- Výpočet výnosov vychádza z predpokladaného počtu hotelových hostí, športovcov z priľahlých areálov a hostí počas nešportových podujatí a konferencií.
- Priemerný výnos na jedného reštauračného hosťa sme stanovili na 10 EUR s DPH.
- Odhad výnosov nezahŕňa tržby z raňajok hotelových hostí. Tie sú započítané v cene ubytovania, a teda vo výnosoch z ubytovania.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy z hotelovej reštaurácie - optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Športoví návštevníci areálu	154 262	166 037	177 813	177 813	177 813
Návštevníci nešportových podujatí	6 250	8 375	10 500	10 500	10 500
Hoteloví hostia	44 550	49 500	54 450	59 400	64 350
Návštevníci konferencií	8 333	11 167	11 333	11 667	11 667
Ročný výnos v Eur	213 395	235 079	254 096	259 379	264 329

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnosy z hotelovej reštaurácie - pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Športoví návštevníci areálu	113 868	122 522	131 176	131 176	131 176
Návštevníci nešportových podujatí	2 533	3 867	5 200	5 200	5 200
Hoteloví hostia	26 250	30 000	33 750	37 500	41 250
Návštevníci konferencií	4 667	8 167	8 333	8 667	8 667
Ročný výnos v Eur	147 318	164 555	178 459	182 543	186 293

Zdroj: analýza KPMG

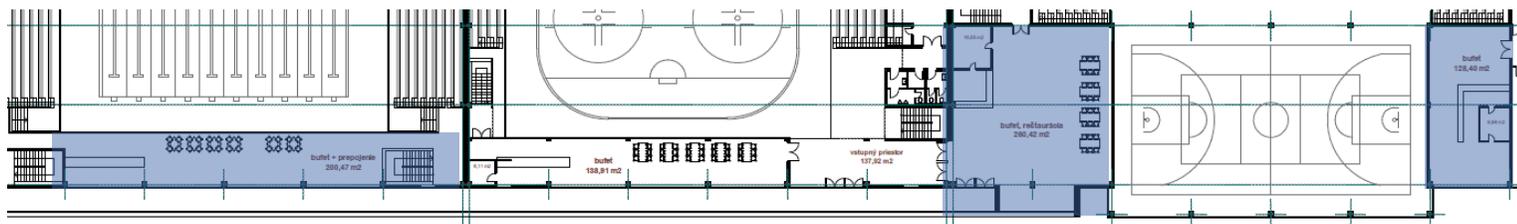
V interiéri športových hál sa nachádzajú celkovo 3 bufety pre návštevníkov a športovcov športového areálu.

V hokejovej hale je bufet s výhľadom na ľadovú plochu.

Úvod

V Areáli žilinského športu sa nachádzajú 3 bufety, z toho:

- V multifunkčnej športovej hale je 1 bufet a 1 reštaurácia s bufetom s priamym vstupom aj z hokejovej haly
- V hokejovej hale je 1 bufet s výhľadom na ľadovú plochu



Obr. Pôdorys 2.NP s vyznačenými priestormi na občerstvenie

Zdroj: KPMG

Predpoklady

- Výpočet výnosov vychádza z predpokladaného počtu hotelových hostí, športovcov z príslušných areálov a hostí počas nešportových podujatí a konferencií.
- Vychádzame z predpokladu, že v optimistickom scenári AŽIŠ v 1.roku prevádzky navštívi ročne 423 tis. návštevníkov a v pesimistickom scenári 386 tis. návštevníkov. Návštevnosť má ročný stúpajúci trend;
- Celkové tržby z občerstvenia všetkých návštevníkov odhadujeme na 161 tis. EUR v optimistickom scenári a 136 tis. EUR v pesimistickom scenári v 1.roku prevádzky;
- Z celkových tržieb sme stanovili 20% podiel na výnosoch z bufetov pre oba scenáre.

Pre účel štúdie predpokladáme ročné výnosy z bufetov vo výške 32 – 40 tis. EUR v rámci optimistického scenáru a 27– 34 tis. EUR v rámci pesimistického scenáru.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy z cateringu - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročné príjmy v Eur	160 659	180 705	200 750	200 750	200 750
Športoví návštevníci areálu	124 009	132 830	141 650	141 050	140 450
Návštevníci nešportových podujatí	31 250	41 875	52 500	52 500	52 500
Hoteloví hostia	5 400	6 000	6 600	7 200	7 800
Podiel z tržieb z cateringu	20%	20%	20%	20%	20%
Ročný výnos v Eur	32 132	36 141	40 150	40 150	40 150

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnosy z cateringu - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročné príjmy v Eur	135 701	152 689	169 676	169 676	169 676
Športoví návštevníci areálu	115 668	123 722	131 776	131 176	130 576
Návštevníci nešportových podujatí	15 833	24 167	32 500	32 500	32 500
Hoteloví hostia	4 200	4 800	5 400	6 000	6 600
Podiel z tržieb z cateringu	20%	20%	20%	20%	20%
Ročný výnos v Eur	27 140	30 538	33 935	33 935	33 935

Zdroj: analýza KPMG

Obchodné priestory v Areáli žilinského športu budú určené hlavne pre športové potreby a služby.

Celková výmera obchodných prevádzok je 512 m².

Predpoklady

- V Areáli žilinského športu je 6 priestorov určených na prenájom na obchodné priestory. Nachádzajú sa na prízemí areálu s prístupom z exteriéru. Predpokladáme s prenájomom určeným na športové potreby, prípadne služby. Každý obchodný priestor je vybavený sociálnymi zariadeniami;
- Celková výmera obchodných prevádzok je 512 m².
- Po analýze trhu v oblasti obchodných priestorov v Žilinskom kraji predpokladáme nájom v optimistickom scenári 12 EUR/m²/mesiac s DPH a v pesimistickom scenári 8 EUR/m²/mesiac s DPH.



Obr. Pôdorys 1.NP s vyznačenými obchodnými miestnosťami

Zdroj: KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Prenájom obchodných priestorov - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	58 368	58 368	58 368	58 368	58 368
Rozloha (m ²)	512	512	512	512	512
Obsadenosť priestorov	95%	95%	95%	95%	95%
Cena (EUR / m ² / mesiac)	10	10	10	10	10

Zdroj: analýza KPMG

Predpokladáme ročné tržby z obchodných priestorov vo výške 58 368 EUR v rámci optimistického scenáru a 36 864 EUR z rámci pesimistického scenáru.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Prenájom obchodných priestorov - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	36 864	36 864	36 864	36 864	36 864
Rozloha (m2)	512	512	512	512	512
Obsadenosť priestorov	90%	90%	90%	90%	90%
Cena (EUR / m2 / mesiac)	7	7	7	7	7

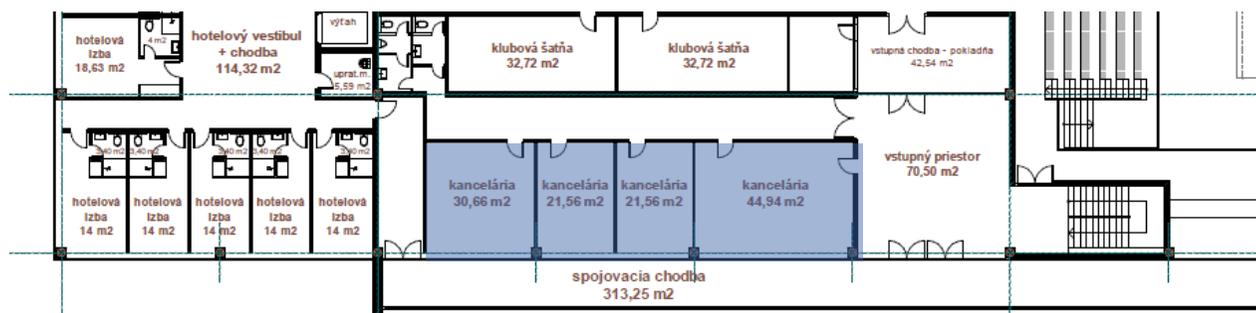
Zdroj: analýza KPMG

Celková výmera kancelárskych plôch určených na prenájom je 414 m². Predpokladáme 95% obsadenosť priestorov pre optimistický scenár a 90% pre pesimistický scenár.

Predpokladáme ročné tržby z prenájmu kancelárskych priestorov vo výške 27 531 v rámci optimistického scenáru a 14 904 EUR z rámci pesimistického scenáru.

Predpoklady

- V Areáli žilinského športu je celkovo 414 m² plôch kancelárií určených na prenájom. Kancelárie budú určené pre športové kluby, zväzy, prevádzkujúcej spoločnosti.
- Po analýze trhu s kancelárskymi priestormi v Žilinskom regióne predpokladáme cenu za prenájom v optimistickom scenári 7 EUR/m²/mesiac s DPH a v pesimistickom scenári 4 EUR/m²/mesiac s DPH.



Obr. Pôdorys 2.NP s vyznačenými kancelárskymi miestnosťami

Zdroj: KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Prenájom kancelárskych priestorov - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	27 531	27 531	27 531	27 531	27 531
Rozloha (m2)	414	414	414	414	414
Cena (EUR / m2 / mesiac)	6	6	6	6	6

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

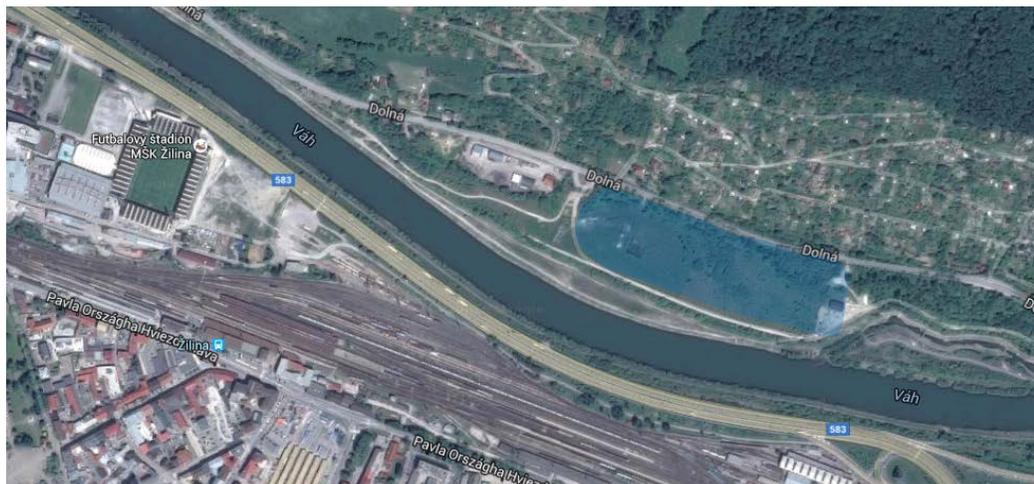
Prenájom kancelárskych priestorov - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos v Eur	14 904	14 904	14 904	14 904	14 904
Rozloha (m2)	414	414	414	414	414
Cena (EUR / m2 / mesiac)	3	3	3	3	3

Zdroj: analýza KPMG

V okolí Areálu žilinského športu nie sú možnosti parkovania. Najbližšia možnosť parkovania bude na plánovanom parkovacom dome pri futbalovom štadióne. Požadovanú kapacitu parkovacích miest uvažujeme pokryť výstavbou parkovacieho domu s kapacitou 666 parkovacích miest a ďalších 206 parkovacích miest umiestnených mimo parkovacieho domu

Úvod

Parkovacie miesta v okolí umiestnenia navrhovaného štadióna.



Zdroj: Google maps

- Keďže Areál žilinského športu je situovaný v extraviláne mesta, v jeho blízkosti nie sú žiadne kapacity na parkovanie;
- Podľa dostupných informácií najbližší parkovací dom je plánovaný v blízkosti futbalového štadióna MŠK Žilina. Pri plánovanom premostení bude možný prístup do AŽIŠ-u po komunikácií pre chodcov, cyklistov, pričom vzdialenosť je približne 700 m.;
- Pre potreby AŽIŠ-u je potrebných celkovo 872 parkovacích miest, predpokladáme s vybudovaním parkovacieho domu, ktorý minimalizuje nároky na pozemok a zároveň výstavba nie je finančne nákladná ako pri podzemnom navrhujeme parkovaní;
- Kapacita parkovacieho domu je plánovaná na 666 miest, ďalších 206 parkovacích miest bude umiestnených mimo parkovacieho domu. Zvyšnú potrebnú kapacitu plánujeme využiť v plánovanom parkovacom dome pri futbalovom štadióne.

Prenájom parkovacích miest by mohol generovať príjem v prvom roku prevádzky v hodnote približne 48 tis. EUR ročne pri optimistickom scenári a 31 tis. EUR pri pesimistickom scenári.

Predpoklady

- V blízkosti areálu je zástavka mestskej hromadnej dopravy a plánované premostenie pre chodcov je predpoklad, že na podujatia a tréningy je možné sa dopraviť bez využitia osobného automobilu a tým sa znižuje dopyt po parkovaní v areáli;
- Navrhujeme spoplatniť parkovanie v parkovacom dome od 1.hodiny v cene 1 EUR s DPH a na parkovacích miestach mimo parkovacieho domu od 3.hodiny v cene 0,80 EUR s DPH;
- Orientáciu v garážach budú zjednodušovať navigačné tabule so šípkami, ktoré budú indikovať voľné miesto a svetelná LED signalizácia nad parkovacími miestami bude ukazovať aktuálny stav, či je parkovacie miesto voľné alebo obsadené. Na základe plne automatického systému, nie je potrebný žiadny zamestnanec;
- Do parkovacieho domu bude samostatný vstup z miestnej komunikácie;
- Výpočet výnosov vychádza z predpokladaného počtu parkujúcich hostí. Predpokladáme, že bežní návštevníci športových areálov budú parkovať mimo parkovacieho domu a kapacita 206 miest pokryje ich dopyt. Preto z tejto skupiny nepredpokladáme žiadne výnosy, keďže ich priemerná doba parkovania bude menej ako 2 hodiny. Ďalej pre hotelových hostí predpokladáme zvýhodnené parkovanie zadarmo na miestach mimo parkovacieho domu;
- Očakávané výnosy budú pochádzať najmä od hotelových hostí parkujúcich v parkovacom dome a návštevníkov podujatí a konferencií.

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – optimistický scenár

Výnosy z parkovania – optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos parkovanie	48 303	58 561	66 629	69 039	71 289

Zdroj: analýza KPMG

Odhad potenciálneho hrubého výnosu – pesimistický scenár

Výnosy z parkovania – pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Ročný výnos parkovanie	31 404	40 984	48 054	50 464	52 714

Zdroj: analýza KPMG

V rámci Areálu žilinského športu budú k dispozícii reklamné plochy v rámci krytých športových hál a vonkajších plôch.

Predpokladáme ročné príjmy z reklamných plôch v optimistickom scenári 180 tis. EUR a v pesimistickom scenári 150 tis. EUR na základe prieskumu príjmov iných športových hál a štadiónov.

Predpoklady

- Vzhľadom k plánovanému profilu AŽIŠ môže prilákať viac ako 450 tis. návštevníkov ročne. Pričom sa očakáva, že približne 432 tis. návštevníkov navštívi štadión počas športových a nešportových podujatí a zvyšok počas konania konferencií, basketov atď..
- AŽIŠ bude generovať príjmy z reklamy na rôznych častiach areálu - reklamné plochy, mantinely, paravány, informačné tabule, parkovacie plochy, haly, terasy, atď.. Vo všeobecnosti je táto reklama zameraná na oslovenie návštevníkov v dni konania zápasov a podujatí.
- V rámci Areálu žilinského športu budú nasledovné plochy na prenájom:
 - Veľkoplošné billboardy
 - Reklamné panely v multifunkčnej hale, v plaveckej hale, hokejovej hale a cyklistickom velodróme
 - Mantinely v hokejovej hale

Odhad výnosu – optimistický scenár

Príjmy z reklamy - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Reklama	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000

Zdroj: analýza KPMG

Odhad výnosu – pesimistický scenár

Príjmy z reklamy - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Reklama	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000

Zdroj: analýza KPMG



Zdroj: www.starz.sk



Zdroj: www.starz.sk

Predpokladáme ročné príjmy zo sponzoringu v optimistickom scenári 60 tis. EUR a v pesimistickom scenári 30 tis. EUR na základe prieskumu príjmov iných športových hál a štadiónov.

Úvod:

Práva spojené s názvom areálu: Táto kategória príjmov zahŕňa práva spojené s pomenovaním AŽIS-u. Zvyčajne názov sponzorujúcej organizácie je zahrnutý v názve areálu (štadióna) počas určitej doby, ktorá je vopred zmluvne dohodnutá.

Predpoklady

- Celý areál žilinských športov, prípadne športová hala bude pomenovaná po potencionálnom sponzorovi projektu od 1.roku prevádzky;
- Očakávaný príjem zo sponzoringu optimistického scenára je 60 tis. EUR ročne a 30 tis. EUR pesimistického scenára

Odhad výnosu zo sponzoringu – optimistický scenár

Príjmy zo sponzoringu - Optimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Sponzoring	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000

Zdroj: analýza KPMG

Odhad výnosu zo sponzoringu – pesimistický scenár

Príjmy zo sponzoringu - Pesimistický scenár					
Rok	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Sponzoring	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000

Zdroj: analýza KPMG



Zdroj: www.hcslovan.sk



Zdroj: KPMG



cutting through complexity™

8. Prevádzkové náklady Areálu žilinského športu

8.1 Prevádzkové náklady - Úvod

Štruktúra nákladov AŽIŠ zahŕňa dva druhy nákladov:

- **Priame náklady:** náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s organizovaním športových a nešportových podujatí
- **Nepriame náklady:** Náklady vynaložené na všeobecnú údržbu a správu

Vedenie spoločnosti štadiónu



Úvod

- Štruktúru prevádzkových nákladov možno zhruba rozdeliť do dvoch oblastí:
 - Priame náklady – Náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s usporiadaním športových a nešportových podujatí v Areáli žilinského športu, súvisiace náklady s poskytovaním týchto služieb na propagáciu podujatí, napríklad predaj vstupeniek, najatie dočasných zamestnancov, upratovacie práce po podujatí atď.;
 - Nepriame náklady - náklady ktoré vzniknú v súvislosti s bežným prevádzkovaním štadióna, ktoré môžu byť zmesou variabilných nákladov (energie) a fixných režijných nákladov (napríklad plátov).

Predpoklady

- Základný predpoklad je, že všetky priame náklady spojené s organizovaním veľkých športových a nešportových podujatí, podľa kategórií vyššie, by boli hradené nájomcom arény,
- Zvyšných päť kategórií nákladov, ako je uvedené v grafe, bude uhrádzať prevádzkovateľ:
 - Personál - mzdy a platy každodenného personálu AŽIŠ-u;
 - Marketing - náklady súvisiace s marketingom potenciálnym užívateľom, zahŕňajúce aspekty ako je branding, vývoj webových stránok, reklamy atď.;
 - Energie – náklady spojené so spotrebou energií, vody, tepla
 - Opravy a údržba - náklady spojené so zachovávaním kvality a funkčnosťou štadiónov po otvorení;
 - Prevádzkové náklady – na pravidelné výdavky spojené s dennými podnikateľskými činnosťami.
- Na nasledujúcich stranách budú tieto oblasti nákladov podrobnejšie popísané.

Predpokladáme v Areáli žilinských športov celkovo 45 zamestnancov a v 1. roku prevádzky s ročnými nákladmi vo výške 592 585 EUR.

Nárast mzdových nákladov v ďalších rokoch zohľadňuje predpokladaný vývoj reálnej mzdy.

Úvod

- Realizácia projektu bude mať pozitívny prínos v podobe vytvorenia nových pracovných pozícií v predpokladanom počte 45 miest;
- Výber pracovníkov bude prebiehať počas realizácie výstavby športového areálu, pričom pri výbere bude kladený dôraz na dosiahnuté vzdelanie, prax a odborné zaškolenia v prípade obslužných pracovníkov ako aj absolvovania plavčíckych kurzov a kurzov prvej pomoci.

Navrhovaný celkový počet zamestnancov				
Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Generálny riaditeľ	1	4 000	48 000	49 860
Obchodný riaditeľ	1	2 300	27 600	29 297
Prevádzkový riaditeľ	1	2 300	27 600	29 297
Finančný riaditeľ	1	2 900	34 800	36 554
Prevádzkar	2	1 800	43 200	46 497
Obchodník	1	1 300	15 600	17 201
Marketingový špecialista	1	1 000	12 000	13 572
IT podpora	1	1 400	16 800	18 410
Finančný asistent	1	800	9 600	11 153
Technický pracovníci	5	800	48 000	55 763
Plavčíci	8	800	76 800	89 220
Hotelová reštaurácia - pomocní kuchári	3	700	25 200	29 829
Hotelová reštaurácia - šéfkuchár	1	1 000	12 000	13 572
Hotelová reštaurácia - čašník	3	600	21 600	26 200
Recepcia	7	600	50 400	61 133
Upratovacie služby	8	550	52 800	65 028
Spolu	45	-	522 000	592 585

Zdroj: analýza KPMG

Celkové mzdové náklady - AŽIŠ						
	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Celkom	444 439	592 585	601 474	610 496	619 653	628 948

Zdroj: analýza KPMG

8. Prevádzkové náklady Areálu žilinského športu

8.2 Organizačná štruktúra a personál (2/4)

Predpokladáme dvoch zamestnancov športovej haly, 14 zamestnancov plaveckej haly a štyroch zamestnancov v hokejovej hale. Zvýšený počet zamestnancov v plavárni je z dôvodu požiadaviek na počet plavčikov v bazénoch.

Navrhovaný počet zamestnancov - Multifunkčná športová hala				
Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Technický pracovník	1	800	9 600	11 153
Upratovacie služby	1	550	6 600	8 129
Spolu	2	1350	16 200	19 281

Zdroj: analýza KPMG

Navrhovaný počet zamestnancov - Plavecká hala				
Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Plavčíci	8	800	76 800	89 220
Technický pracovník	1	800	9 600	11 153
Recepcia	3	600	21 600	26 200
Upratovacie služby	2	550	13 200	16 257
Spolu	14	-	121 200	142 830

Zdroj: analýza KPMG

Navrhovaný počet zamestnancov – Hokejová hala				
Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Prevádzka	2	800	19 200	22 305
Upratovacie služby	2	550	13 200	16 257
Spolu	4	-	32 400	38 562

Zdroj: analýza KPMG

8. Prevádzkové náklady Areálu žilinského športu

8.2 Organizačná štruktúra a personál (3/4)

Ďalej predpokladáme
jedného zamestnanca
cyklistickej haly a 15
zamestnancov hotela.

Navrhovaný počet zamestnancov - Cyklistická hala				
Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Upratovacie služby	1	550	6 600	8 129
Spolu	1	-	6 600	8 129

Zdroj: analýza KPMG

Navrhovaný počet zamestnancov - Hotel				
Personál	Počet pracovníkov na plný úväzok	Hrubá mzda zamestnanca v EUR	Celkové ročné náklady na zamestnancov v EUR	Celkové ročné náklady zamestnávateľa v EUR
Manažment	1	2 300	27 600	29 297
Prevádzka	1	800	9 600	11 153
Recepcia	4	600	28 800	34 933
Upratovacie služby	2	550	13 200	16 257
Kuchyňa - pomocný kuchár	3	700	25 200	29 829
Kuchyňa – šéfkuchár	1	1 000	12 000	13 572
Čašník	3	600	21 600	26 200
Spolu	15	6 550	138 000	161 240

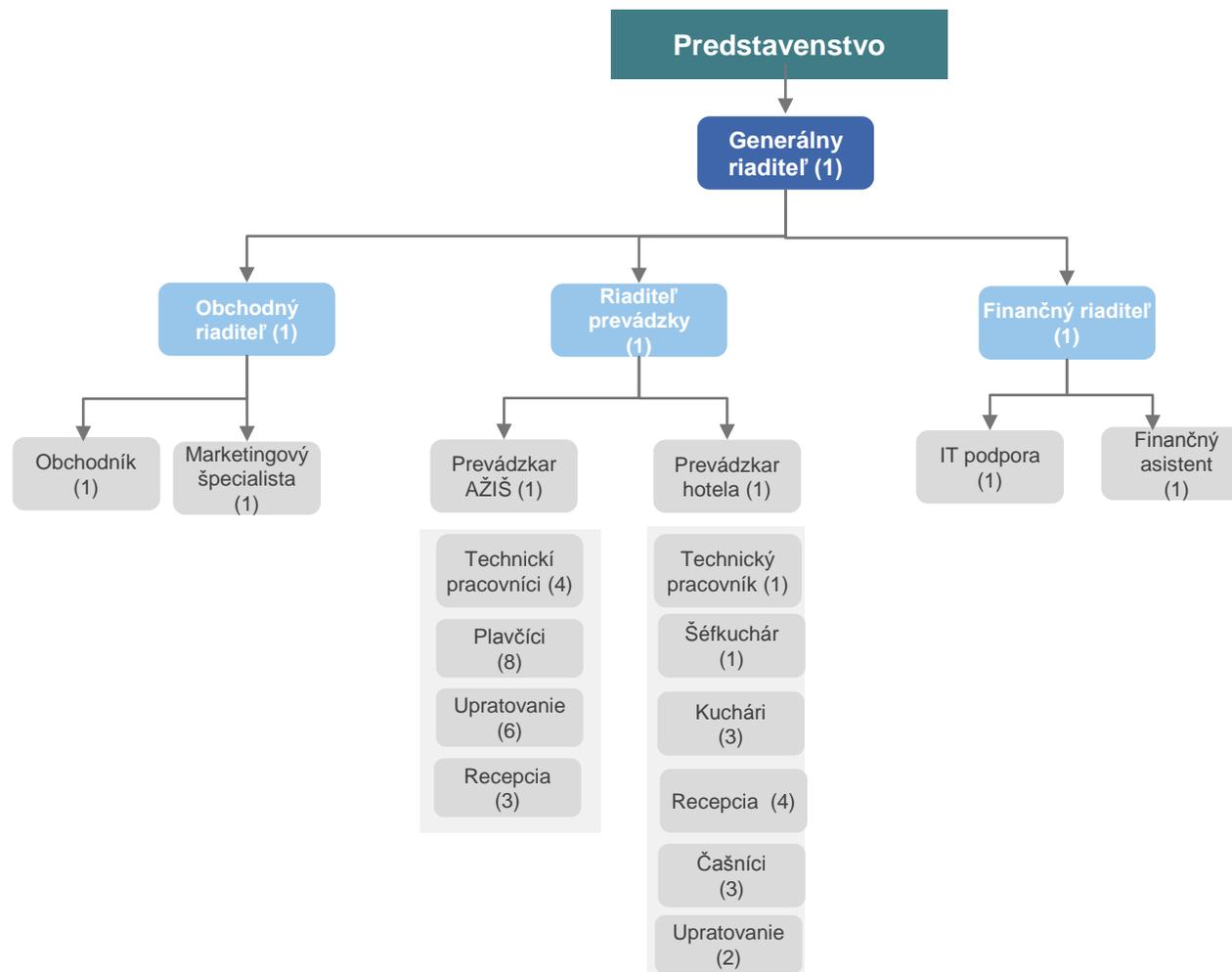
Zdroj: analýza KPMG

Celkovo je v projekte AŽIŠ zamestnaných 45 zamestnancov na plný úväzok.

V rámci obozretnosti predpokladáme, že personálne náklady vniknú už počas výstavby až do otvorenia AŽIŠ.

Predpokladáme, že polovica zamestnancov bude v pracovnom pomere 12 mesiacov pred otvorením AŽIŠ a druhá polovica 6 mesiacov.

Spoločnosť spravujúca AŽIŠ - indikatívna organizačná štruktúra



Pozn.: počet pracovníkov na plný úväzok je uvedený v zátvorke

8.3 Prevádzkové náklady AŽIŠ (1/2)

Predpokladané ročné náklady športovej infraštruktúry na energie v 1.roku prevádzky sú vo výške 515 895 EUR.

Tie zahŕňajú náklady na energie športovej, hokejovej, plaveckej a cyklistickej haly.

Celkové náklady na energie športovej infraštruktúry						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Náklad						
Elektrina	v EUR	316 419	316 419	316 419	316 419	316 419
Plyn	v EUR	112 011	112 011	112 011	112 011	112 011
Voda	v Eur	87 465	87 465	87 465	87 465	87 465
Celkom	v EUR	515 895	515 895	515 895	515 895	515 895

Zdroj: analýza KPMG

Športová hala, náklady na energie						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Spotreba						
Elektrina	KWh/rok	410 256	410 256	410 256	410 256	410 256
Vykurovanie	EUR/KWh	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Voda	m ³ /rok	9 200	9 200	9 200	9 200	9 200
Náklad						
Elektrina	v EUR	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
Kúrenie	v EUR	28 000	28 000	28 000	28 000	28 000
Voda	v EUR	9 200	9 200	9 200	9 200	9 200
Celkom	v EUR	85 200	85 200	85 200	85 200	85 200

Zdroj: analýza KPMG

Hokejová hala, náklady na energie						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Spotreba						
Elektrina	KWh/rok	1 284 000	1 284 000	1 284 000	1 284 000	1 284 000
Plyn	KWh/rok	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000
Voda	m ³ /rok	9 050	9 050	9 050	9 050	9 050
Náklad						
Elektrina	v EUR	150 228	150 228	150 228	150 228	150 228
Plyn	v EUR	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200
Voda	v Eur	9 050	9 050	9 050	9 050	9 050
Celkom	v EUR	178 478	178 478	178 478	178 478	178 478

Zdroj: analýza KPMG

8.3 Prevádzkové náklady AŽIŠ (2/2)

Náklady hotela na energiu závisia od obsadenosti izieb. Preto v optimistickom scenári obsadenosti predpokladáme náklady vo výške 37 tis. EUR a v pesimistickom scenári 25 tis. EUR.

Predpokladané celkové ročné náklady AŽIŠ na energiu v 1.roku prevádzky sú vo výške 553 tis. EUR v optimistickom scenári a 541 tis. EUR v pesimistickom scenári.

Plavecká hala, náklady na energiu						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Spotreba						
Elektrina	KWh/rok	711 034	711 034	711 034	711 034	711 034
Voda	m ³ /rok	61 215	61 215	61 215	61 215	61 215
Náklad						
Elektrina	v EUR	83 191	83 191	83 191	83 191	83 191
Kúrenie	v EUR	44 811	44 811	44 811	44 811	44 811
Voda	v EUR	61 215	61 215	61 215	61 215	61 215
Celkom	v EUR	189 217	189 217	189 217	189 217	189 217

Zdroj: analýza KPMG

Cyklistická hala, náklady na energiu						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Spotreba						
Elektrina	KWh/rok	299 145	299 145	299 145	299 145	299 145
Vykurovanie	EUR/KWh	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Voda	m ³ /rok	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Náklad						
Elektrina	v EUR	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Kúrenie	v EUR	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Voda	v EUR	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Celkom	v EUR	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000

Zdroj: analýza KPMG

Hotel, náklady na energiu – optimistický scenár						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Celkom	v EUR	37 405	41 569	45 331	47 733	50 091

Zdroj: analýza KPMG

Hotel, náklady na energiu – pesimistický scenár						
Energie	Jednotka	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Celkom	v EUR	25 433	29 044	32 271	34 551	36 834

Zdroj: analýza KPMG

8.4 Opravy a údržba

Náklady na opravy a údržbu sme stanovili na základe celkových kapitálových nákladov, ktoré predpokladáme vo výške 59 mil. EUR bez DPH.

Na základe našich predchádzajúcich skúseností je vhodné tvoriť rezervu na pokrytie opráv a údržby vo výške 0,75% investičných nákladov.

Celkové náklady na opravy a údržbu - AŽIŠ					
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Celkové kapitálové náklady	59 111 633				
% z kapitálových nákladov	0,25%	0,50%	0,75%	0,75%	0,75%
Celkom	147 779	295 558	443 337	443 337	443 337

Zdroj: analýza KPMG

8.5 Ostatné prevádzkové náklady

Predpokladané ročné náklady na marketing sú stanovené ako 3% z celkových tržieb.

Vo fáze pred začatím prevádzky areálu sa predpokladá jednorazový marketingový rozpočet na spustenia vo výške 150 000 EUR.

Ostatné prevádzkové náklady sa vzťahujú k prebiehajúcim pravidelným výdavkom súvisiacim s podnikateľskou každodennou činnosťou.

Položky zahrnuté v tejto kategórii sú v rozsahu od relatívne drobných výdavkov, ako sú kúpa čistiacich materiálov, až po aspekty ako poistenie budov.

Rôzne ostatné prevádzkové náklady, napríklad poistenie či daň z nehnuteľností, sú zahrnuté v nákladoch na financie a administratívu.

Celkové marketingové náklady - AŽIŠ - optimistický scenár						
	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
% z tržby		3%	3%	3%	3%	3%
Celkom	150 000	53 342	58 289	62 909	63 914	64 897

Zdroj: analýza KPMG

Celkové marketingové náklady - AŽIŠ - pesimistický scenár						
	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
% z tržby		3%	3%	3%	3%	3%
Celkom	150 000	39 567	43 582	47 332	48 281	49 226

Zdroj: analýza KPMG

Celkové ostatné prevádzkové výdavky – AŽIŠ – optimistický scenár						
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	
Financie a administratíva	228 300	228 300	228 300	228 300	228 300	
Prevádzka a ostatné	357 507	253 401	260 460	264 974	269 395	
Celkom	585 807	481 701	488 760	493 274	497 695	

Zdroj: analýza KPMG

Celkové ostatné prevádzkové výdavky – AŽIŠ - pesimistický scenár						
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	
Financie a administratíva	225 300	225 300	225 300	225 300	225 300	
Prevádzka a ostatné	334 899	229 741	235 795	240 078	244 360	
Celkom	560 199	455 041	461 095	465 378	469 660	

Zdroj: analýza KPMG



cutting through complexity™

9. Návrh finančního modelu Areálu žilinského športu

9.1 Ekonomické zhodnotenie a P&L projektu (1/2)

Podľa optimistického scenáru sú očakávané prevádzkové výnosy vo výške 1,8 mil. EUR a EBITDA -0,2 mil. EUR v prvom roku. K piatemu roku prevádzky dôjde k očakávanému nárastu výnosov na 2,2 mil. EUR a EBITDA 0 mil. EUR.

Sumár prevádzkovej výkonnosti – optimistický scenár

- Pri optimistickom scenári je plánované, že prevádzkové výnosy v prvom roku budú 1,8 mil. EUR. Prevádzkové výnosy budú rásť a v piatom roku ich očakávame vo výške 2,2 mil. EUR.;
- Prevádzkové náklady dosiahnu v prvom roku 1,9 mil. EUR a v piatom roku 2,2 mil. EUR;
- Keďže náklady preyšujú výnosy, EBITDA dosahuje počas všetkých piatich rokoch negatívny výsledok. Vďaka rýchlejšiemu rastu výnosov sa ale EBITDA marža zvýši z -9% v prvom roku na -2% v piatom roku;

Pro-forma výkaz ziskov a strát - optimistický scenár							
tis. EUR, za obdobie	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Ref. na sekciu
Hokejová hala	-	274	308	342	342	342	7.3
Parkovanie	-	48	59	67	69	71	7.14
Plavecká hala	-	358	387	415	415	415	7.4
Wellness	-	106	118	130	131	132	7.4
Multifunkčná športová hala	-	109	130	148	148	148	7.2
Velodróm	-	55	57	60	60	60	7.5
Atletická dráha	-	3	3	3	3	3	7.6
Výnosy z bufetov	-	32	36	40	40	40	7.11
Reklama a sponzoring	-	240	240	240	240	240	7.15-7.16
Prenájom priestorov	-	86	86	86	86	86	7.12-7.13
Hotel	-	468	520	567	597	626	7.7-7.10
Prevádzkové výnosy	-	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	
Personál	444	593	601	610	620	629	8.2
Marketing	150	53	58	63	64	65	8.5
Energie	-	553	557	561	564	566	8.3
Opravy a údržba	-	148	296	443	443	443	8.4
Prevádzkové výdavky	-	586	482	489	493	498	8.5
Prevádzkové náklady	594	1 933	1 994	2 167	2 184	2 201	
EBITDA	(594)	(155)	(52)	(70)	(53)	(38)	
<i>EBITDA marža</i>		-9%	-3%	-3%	-3%	-2%	

Zdroj: analýza KPMG

9.1 Ekonomické zhodnotenie a P&L projektu (2/2)

Sumár prevádzkovej výkonnosti – pesimistický scenár

- Pri pesimistickom scenári je plánované, že prevádzkové výnosy v prvom roku budú 1,3 mil. EUR. Prevádzkové výnosy budú rásť a v piatom roku ich očakávame vo výške 1,6 mil. EUR.;
- Prevádzkové náklady dosiahnu v prvom roku 1,9 mil. EUR a v piatom roku 2,1 mil. EUR;
- Keďže náklady preyšujú výnosy, EBITDA dosahuje počas všetkých piatich rokoch negatívny výsledok. Vďaka rýchlejšiemu rastu výnosov sa ale EBITDA marža dostane z -43% v prvom roku na -31% v piatom roku;

Pro-forma výkaz ziskov a strát - pesimistický scenár							
tis. EUR, za obdobie	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Ref. na sekciu
Hokejová hala	-	219	246	274	274	274	7.3
Parkovanie	-	31	41	48	50	53	7.14
Plavecká hala	-	312	337	363	363	363	7.4
Wellness	-	68	76	84	85	86	7.4
Multifunkčná športová hala	-	72	86	98	98	98	7.2
Velodróom	-	36	38	40	40	40	7.5
Atletická dráha	-	2	2	2	2	2	7.6
Výnosy z bufetov	-	27	31	34	34	34	7.11
Reklama a sponzoring	-	180	180	180	180	180	7.15-7.16
Prenájom priestorov	-	52	52	52	52	52	7.12-7.13
Hotel	-	318	363	403	432	460	7.7-7.10
Prevádzkové výnosy	-	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	
Personál	444	593	601	610	620	629	8.2
Marketing	150	40	44	47	48	49	8.5
Energie	-	541	545	548	550	553	8.3
Opravy a údržba	-	148	296	443	443	443	8.4
Prevádzkové výdavky	-	560	455	461	465	470	8.5
Prevádzkové náklady	594	1 881	1 941	2 110	2 127	2 144	
EBITDA	(594)	(563)	(488)	(533)	(518)	(503)	
<i>EBITDA marža</i>		-43%	-34%	-34%	-32%	-31%	

Zdroj: analýza KPMG

9.2 Prevádzková výkonnosť: Prevádzkové náklady

Model predpokladá, že štruktúra prevádzkových nákladov štadióna ostane počas prvých piatich rokov prevádzky relatívne stabilná. Pokles iných prevádzkových výdavkov v druhom roku je kvôli jednorazovému nákupu rolby v prvom roku.

Zhrnutie prevádzkových nákladov – optimistický scenár

Projektovaná finančná výkonnosť - náklady						
tis. EUR, za obdobie	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Personál	444	593	601	610	620	629
Marketing	150	53	58	63	64	65
Energie	-	553	557	561	564	566
Opravy a údržba	-	148	296	443	443	443
Iné prevádzkové výdavky	-	586	482	489	493	498
Prevádzkové náklady	594	1 933	1 994	2 167	2 184	2 201

Zdroj: analýza KPMG

Zhrnutie prevádzkových nákladov – pesimistický scenár

Projektovaná finančná výkonnosť - náklady						
tis. EUR, za obdobie	Pred otvorením	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Personál	444	593	601	610	620	629
Marketing	150	40	44	47	48	49
Energie	-	541	545	548	550	553
Opravy a údržba	-	148	296	443	443	443
Iné prevádzkové výdavky	-	560	455	461	465	470
Prevádzkové náklady	594	1 881	1 941	2 110	2 127	2 144

Zdroj: analýza KPMG

Pri navrhovanom financovaní cez model PPP DVFÚ by ročná platba za dostupnosť koncesionárovi predstavovala sumu 4,9 – 6,0 mil. EUR v závislosti od vstupných premenných (úroková miera a vnútorné výnosové percento IRR).

Predpoklady

- Na základe súčasných finančných možností mesta a rozhovorov so zástupcami mesta je navrhovanou formou financovania projektu prostredníctvom PPP modelu t.j. verejno-súkromného partnerstva;
- Navrhujeme PPP model Dizajn-Výstavba-Financovanie-Údržba (DVFÚ). Na základe zmluvy medzi verejným a súkromným sektorom, predpokladáme zmluvu na 25 rokov, sa zodpovednosti rozdelia nasledovne:
 - Verejný sektor špecifikuje výkonové a kvalitatívne požiadavky projektu a následne platí pravidelné platby za služby poskytované súkromným sektorom. Verejný sektor je vlastníkom infraštruktúry a zároveň preberá riziko dopytu (tzn. či budú užívatelia areál využívať a v akom rozsahu);
 - Súkromný partner podľa špecifikovaných požiadaviek projektuje a postaví projekt, zabezpečí jeho financovanie a po ukončení výstavby vykonáva údržbu a opravu areálu počas celého trvania koncesie. Zvyčajné služby poskytované v rámci modelu DVFÚ zahŕňajú údržbu konštrukcie, striech, budov a zariadení areálu;
 - Súkromný partner tak preberá na seba riziko výstavby a dostupnosti. Verejný sektor bude poskytovať platby súkromnému partnerovi až vtedy, keď sa areál a jeho funkcie reálne využívajú a spĺňa vopred dohodnuté parametre;
 - Prevádzka areálu nebude súčasťou zmluvy. Prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom na základe samostatnej zmluvy;
 - Po uplynutí zmluvného obdobia súkromný partner odovzdá infraštruktúru späť verejnému sektoru;
- V modeli navrhujeme riziko dopytu ponechať na verejnom sektore, nakoľko areál bude prevádzkovať nielen komerčné, ale aj nekomerčné služby vo verejnom záujme;
- V našom modeli predpokladáme pri očakávanej výške kapitálových výdavkov 59 mil. EUR 70% financovanie úverom. Splatnosť úveru sme stanovili na 25 rokov a pre úrokovú mieru analyzujeme dva scenáre, 3%, resp. 4%;
- Analyzujeme celkovo 6 scenárov, pri úrokovej miere 3%, resp. 4% a pri vnútornom výnosovom percente (IRR) 10%, 12,5% a 15%. V prílohách 1 až 12 je prezentovaný cash flow verejného sektora a súkromného partnera pri optimistickom i pesimistickom scenári prevádzky;
- Výsledkom analýzy je odhadovaná ročná platba za dostupnosť, ktorú verejný sektor, čiže mesto Žilina, platí súkromnému partnerovi:

Ročná platba za dostupnosť (v tis. EUR)						
Úrok úveru p.a.	3,00%			4,00%		
IRR	10,00%	12,50%	15,00%	10,00%	12,50%	15,00%
	4 866	5 272	5 698	5 184	5 600	6 034

Zdroj: analýza KPMG



cutting through complexity™

10. Analýza podnikatel'ských a finančných rizík projektu

10.1 Oblasti rizík

Výstavba / Dodávky technológií

Prevádzka

Príjmy

Makro-ekonomika

10.2 Výstavba / Dodávky

- Majetko-právne vysporiadanie pozemkov, ktoré nie sú majetkom Mesta Žilina
- Podcenenie plánovania projektu a predprojektovej prípravy
- Námietky k územnému plánu a stavebnému povoleniu
- Nekvalitná realizačná dokumentácia
- Nekvalitný plán výstavby
- Ťažké geologické podmienky
- Chybné technológie
- Zle kalkulovaná cena výstavby
- Spolupráca všetkých zainteresovaných strán
- Výkon a dostupnosť zdrojov

10.3 Prevádzka

- Zlé riadenie prevádzkových nákladov
- Vysoké náklady na údržbu a ich zlé časovanie
- Ceny náhradných dielov a opravárenských služieb
- Cena poistenia
- Častá poruchovosť technológií
- Vandalizmus

10.4 Príjmy

- Neefektívny marketing a predaj
- Nízke využitie športovísk
- Slabé obsadenie lôžok hotela
- Nekvalitné stravovacie služby
- Vysoká resp. nízka cena produktov a služieb
- Silná konkurencia
- Negatívne zásahy „vyššej moci“

10.5 Makro-ekonomika

- Vysoké úrokové sadzby
- Rastúca inflácia
- Zvýšené daňové zaťaženie
- Príliš silný kurz Eura
- Chýbajúca finančná / dotačná podpora štátu resp. EÚ finančných nástrojov



cutting through complexity™

11. Prílohy

Analyzujeme celkovo 6 scenárov, pri úrokovej miere 3%, resp. 4% a pri vnútornom výnosovom percente (IRR) 10%, 12,5% a 15%.

Na stranách 96 až 107 je prezentovaný cash flow verejného sektora a súkromného partnera pri optimistickom i pesimistickom scenári prevádzky;

Predpoklady finančných tokov

- Celkové kapitálové náklady na vybudovanie Areálu žilinských športov sú vo výške 59,1 mil. EUR;
- Predpokladáme financovanie týchto nákladov prostredníctvom úveru vo výške 70%, t.j. 41,4 mil. EUR. Splatnosť úveru sme stanovili na 25 rokov a pre úrokovú mieru analyzujeme dva scenáre, 3%, resp. 4%;
- Na základe zvoleného PPP modelu DVFÚ, cash flow súkromného partnera obsahuje:
 - Kapitálové náklady a náklady na ich financovanie;
 - Náklady na údržbu a opravu areálu počas celého trvania koncesie;
 - Platbu za dostupnosť od verejného sektora, t.j. mesta Žilina.
- Cash flow verejného sektora (mesta Žilina) obsahuje:
 - Počiatočné náklady na projektovú dokumentáciu a inžinierske práce;
 - Prevádzkové výnosy a náklady areálu, keďže predpokladáme, že prevádzka bude zabezpečená mestom, resp. organizáciou určenou mestom;
 - Platbu za dostupnosť súkromnému partnerovi.

Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866
Celkový cash flow	-18 975	2 342	2 194	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866
Celkový cash flow	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046

Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatočné náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866
Celkový cash flow	-1 402	-4 873	-4 622	-4 492	-4 476	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatočné náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866
Celkový cash flow	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460	-4 460

Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866
Celkový cash flow	-18 975	2 342	2 194	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866	4 866
Celkový cash flow	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046	2 046

Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866
Celkový cash flow	-1 402	-5 280	-5 058	-4 955	-4 940	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866	-4 866
Celkový cash flow	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925	-4 925

Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272
Celkový cash flow	-18 975	2 748	2 601	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272
Celkový cash flow	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453

Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272
Celkový cash flow	-1 402	-5 279	-5 028	-4 899	-4 882	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272
Celkový cash flow	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867	-4 867

Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272
Celkový cash flow	-18 975	2 748	2 601	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272	5 272
Celkový cash flow	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453	2 453

Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272
Celkový cash flow	-1 402	-5 687	-5 465	-5 362	-5 347	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272	-5 272
Celkový cash flow	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332	-5 332

Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698
Celkový cash flow	-18 975	3 174	3 026	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698
Celkový cash flow	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878

Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698
Celkový cash flow	-1 402	-5 705	-5 454	-5 324	-5 308	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698
Celkový cash flow	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292	-5 292

Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-1 135	-1 169	-1 204	-1 240	-1 277	-1 316	-1 355	-1 396	-1 438	-1 481	-1 525	-1 571
Úrokové náklady	-1 241	-1 241	-1 207	-1 172	-1 136	-1 099	-1 061	-1 021	-980	-939	-895	-851	-805
Platba za dostupnosť	0	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698
Celkový cash flow	-18 975	3 174	3 026	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 618	-1 667	-1 717	-1 768	-1 821	-1 876	-1 932	-1 990	-2 050	-2 111	-2 175	-2 240	-2 307
Úrokové náklady	-758	-710	-660	-608	-555	-500	-444	-386	-326	-265	-202	-136	-69
Platba za dostupnosť	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698	5 698
Celkový cash flow	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878	2 878

Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698
Celkový cash flow	-1 402	-6 112	-5 890	-5 787	-5 772	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698	-5 698
Celkový cash flow	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757	-5 757

Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184
Celkový cash flow	-19 389	2 387	2 240	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184
Celkový cash flow	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092

Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184
Celkový cash flow	-1 402	-5 191	-4 940	-4 810	-4 794	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184
Celkový cash flow	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778	-4 778

Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184
Celkový cash flow	-19 389	2 387	2 240	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184	5 184
Celkový cash flow	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092	2 092

Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184
Celkový cash flow	-1 402	-5 599	-5 376	-5 273	-5 258	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184	-5 184
Celkový cash flow	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244	-5 244

Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
Celkový cash flow	-19 389	2 803	2 655	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
Celkový cash flow	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508

Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Celkový cash flow	-1 402	-5 606	-5 356	-5 226	-5 210	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Celkový cash flow	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194	-5 194

Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
Celkový cash flow	-19 389	2 803	2 655	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
Celkový cash flow	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508	2 508

Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Celkový cash flow	-1 402	-6 014	-5 792	-5 689	-5 674	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Celkový cash flow	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659	-5 659

Cash flow súkromného partnera – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034
Celkový cash flow	-19 389	3 238	3 090	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034
Celkový cash flow	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942

Cash flow verejného sektora – optimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatkové náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 778	1 943	2 097	2 130	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-594	-1 785	-1 699	-1 723	-1 740	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	0	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034
Celkový cash flow	-1 402	-6 041	-5 790	-5 660	-5 644	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatkové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163	2 163
Prevádzkové výdavky	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758	-1 758
Platba za dostupnosť	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034
Celkový cash flow	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628	-5 628

Cash flow súkromného partnera – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Kapitálové výdavky	-59 112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	0	-148	-296	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	41 378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	0	-994	-1 033	-1 075	-1 118	-1 162	-1 209	-1 257	-1 307	-1 360	-1 414	-1 471	-1 530
Úrokové náklady	-1 655	-1 655	-1 615	-1 574	-1 531	-1 486	-1 440	-1 392	-1 341	-1 289	-1 235	-1 178	-1 119
Platba za dostupnosť	0	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034
Celkový cash flow	-19 389	3 238	3 090	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Kapitálové výdavky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na údržbu	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443	-443
Čerpanie úveru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Splátky úveru	-1 591	-1 654	-1 721	-1 789	-1 861	-1 935	-2 013	-2 093	-2 177	-2 264	-2 355	-2 449	-2 547
Úrokové náklady	-1 058	-994	-928	-859	-788	-713	-636	-555	-472	-385	-294	-200	-102
Platba za dostupnosť	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034	6 034
Celkový cash flow	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942	2 942

Cash flow verejného sektora – pesimistický scenár

	Pred otvorením	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok	8. rok	9. rok	10. rok	11. rok	12. rok
Počiatočné náklady	-808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	0	1 319	1 453	1 578	1 609	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-594	-1 734	-1 645	-1 667	-1 684	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	0	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034
Celkový cash flow	-1 402	-6 449	-6 226	-6 123	-6 108	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094

	13. rok	14. rok	15. rok	16. rok	17. rok	18. rok	19. rok	20. rok	21. rok	22. rok	23. rok	24. rok	25. rok
Počiatočné náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prevádzkové tržby	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641	1 641
Prevádzkové výdavky	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701	-1 701
Platba za dostupnosť	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034	-6 034
Celkový cash flow	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094	-6 094



cutting through complexity™

© 2016 KPMG Slovensko spol. s r.o., slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným a člen KPMG, siete nezávislých firiem pridružených ku KPMG International Cooperative, právnickej osobe registrovanej vo Švajčiarsku. Všetky práva vyhradené. Vytlačené na Slovensku.

KPMG názov, logo a „cutting through complexity“ sú registrovanými obchodnými známkami alebo obchodnými známkami KPMG International.