



Aktualizácia ekonomického hodnotenia investície

podľa §19a zákona č. 523/2004 Z. z.

Dátum hodnotenia 30.01.2023

Autor: Jakub Karas

Názov projektu	Aktualizácia: Rozvoj strategického územia Valaliky	
Predkladateľ	Valaliky Industrial Park, s. r. o.	
Výška nákladov	Investícia: 687,5 mil. eur	Prevádzka (2022 - 2029): 52,5 mil. eur

Zhrnutie projektu

Opis a cieľ projektu	<p>Dopyt, ciele a alternatívy projektu sú zanalyzované vo zverejnenom hodnotení ÚHP „Priemyselný park Valaliky“ z októbra 2021. Od vypracovania hodnotenia Slovenská republika uzatvorila zmluvu so strategickým investorom s potenciálom vytvorenia 3300 pracovných miest, ale bez známej výšky konečných nákladov na prípravu územia. Celkové náklady projektu narástli od pôvodnej štúdie takmer 6-násobne. Hlavné zmeny sú popísané v časti <i>Analýza nákladov</i>.</p> <p>Vláda SR v 2021 formálne schválila zámer vybudovania priemyselného parku Valaliky schválením návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii, čo bolo jedným z odporúčaní pôvodného hodnotenia ÚHP. V júli 2022 bola podpísaná investičná zmluva s investorom. V októbri 2022 vláda SR schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii pre rozvoj verejných služieb v rámci predmetného územia.</p> <p>Ku dňu hodnotenia bolo zo štátneho rozpočtu predkladateľovi poskytnutých spolu 287,3 mil. eur, z toho 282,2 mil. eur na priemyselný park a 5,1 mil. eur na časť rozvoja verejných služieb.</p>	
Ďalšie informácie	Projekt sa nachádza v Investičnom pláne MH SR, ale ten počíta s projektom v pôvodnom rozsahu.	

Hodnotenie projektu

Analýza nákladov	<p>Odhad investičných nákladov narástol od pôvodnej štúdie uskutočniteľnosti zo 116 mil. eur na 688 mil. eur. Hlavným dôvodom je zásadný nárast požiadaviek na prípravu územia. Navýšenie nákladov súvisí najmä s vybudovaním, resp. zväčšením rozsahu dopravnej infraštruktúry (+200 mil. eur) a inžinierskych sietí (+107 mil. eur). Zároveň bola zväčšená plocha vykupovaných pozemkov pod priemyselným parkom z 315 ha na 656 ha a pozemkov pre rozvoj verejných služieb (+63 mil. eur). Pôvodný rozsah neuvažoval s hrubými terénnymi úpravami za 147 mil. eur a vybudovaním Regionálneho vzdelávacieho centra za 46 mil. eur.</p> <p>Požiadavky na park vyplývajú z Investičnej zmluvy a jej príloh. Pri uzavretí zmluvy neboli známe náklady na splnenie jednotlivých požiadaviek. Aj po dopracovaní rozpočtu nie je možné určiť, aká časť nákladov je priamo naviazaná na zmluvný záväzok. Optimalizáciu je možné dosiahnuť najmä úpravou technického riešenia. Záväzky z Investičnej zmluvy sú podrobnejšie uvedené vo forme plánov územia v jej prílohách. Detailná projektová dokumentácia zatiaľ nebola vypracovaná. Optimalizáciou technických riešení (napr. zúženie cesty) a súťažou pri verejnom obstarávaní je možné znížiť náklady projektu o desiatky miliónov eur.</p> <p>Vykupovaná je plocha s rozlohou približne 689 ha za 112 mil. eur bez DPH. Priemerná výkupná cena pozemkov približne 16,3 eur/m² je primeraná. Pozemky boli rozdelené do piatich kategórií podľa typu pozemku (Príloha 2). Výkupná cena pozemkov vychádza z 26 znaleckých posudkov a z váženého priemeru na jeden m² pre danú kategóriu. Pozemky pre výstavbu úseku R2 Šaca – Košické Oľšany, ktorý sa nachádza v blízkosti priemyselného parku, boli NDS vykupované za výrazne vyššiu cenu na úrovni 50 eur/m².</p> <p>Náklady na hrubé terénne úpravy vo výške 121 mil. eur môžu byť nižšie približne o 25 %. Celková úspora môže dosiahnuť 30 mil. eur. Potenciál úspory vyplýva z výsledkov obstarávania prvej fázy (celkom dve fázy), kde vysúťažená cena klesla oproti predpokladanej hodnote o 48 %</p>
------------------	--



z odhadovaných 107 mil. eur na 55 mil. eur. Úspora bola dosiahnutá najmä nižšími jednotkovými cenami a zmenšením rozsahu terénnych úprav.

Predpokladané náklady 166 mil. eur na cestnú infraštruktúru sú podľa hrubých odhadov ÚHP primerané navrhnutému rozsahu. Rozsah a parametre navrhnutých ciest však nie je z predložených podkladov možné overiť. Predložená dopravná štúdia vyhodnocuje už navrhnuté riešenie, ale nehľadá primerané alternatívy. Z predložených podkladov nie je možné vyhodnotiť, či vybudovanie novej cesty I/17 okolo Šebastoviec ako 4 - pruhovej komunikácie (13,7 mil. eur) je najlepšou alternatívou. Zároveň nie je zrejماً adekvátnosť navrhovaných veľkých okružných križovatiek (napr. "K" a "J"). Ak bude realizovaná cesta I/17 a súběžná cesta zmenená na cyklochodník, nie je odôvodnená potreba investície do križovatky „C“ za 1,1 mil. eur.

Odhad investičných nákladov železničnej časti (43 mil. eur) je opodstatnený a jednotkové ceny sú adekvátne odhadnuté. Elektrifikácia novej železničnej stanice Valalíky a jej napojenie oboma smermi s odhadovanými nákladmi 8,2 mil. eur by mohlo zvýšiť prínosy projektu. Podľa predložených podkladov je stanica Valalíky navrhnutá bez elektrifikácie a napojená iba z jedného smeru, čo pri súčasnej jednokofajnej trati môže byť limitujúce pri budúcom zhutnení dopravy. Navrhnuté riešenie môže zvýšiť zaťaženie dnes už nedostatočnej stanice Barca. Zmenou riešenia je možné zrýchliť vlakové spojenie a zvýšiť kapacitu trate Košice – Hidasnémeti. Náklady na železničné mosty (14 mil. eur) vzhľadom k predloženým podkladom nie je možné vyhodnotiť.

Plánovaný rozsah Regionálneho vzdelávacieho centra za 46 mil. eur je výrazne väčší ako vyplýva zo [záväzku SR](#). Potenciálna úspora dosahuje 9 až 19 mil. eur. Odhadované náklady môžu byť nižšie o 4 mil. eur úpravou jednotkových cien podľa hrubého odhadu ÚHP a ďalších 5 mil. eur nevyčerpaním rezervy. Alternatívou je zmenšenie rozsahu iba na záväznú časť (úspora 14 mil. eur). Kombináciou zníženia rozsahu a jednotkových cien môžu byť náklady nižšie až o 19 mil. eur. Ceny sú odhadované a budú upresnené po vypracovaní podrobnej projektovej dokumentácie. Podľa [metodického usmernenia Úradu pre verejné obstarávanie](#) nie je možné zahrnúť rezervu do predpokladanej hodnoty zákazky (PHZ).

Odhadované príjmy z predaja pozemkov 111 mil. eur môžu byť vyššie o 3,7 mil. eur pri zvýšení očakávanej predajnej ceny pozemkov na 25 eur/m². Podľa [Analýzy priemyselných parkov v SR](#) (2018) vypracovanej MH SR sú investori na východnom Slovensku ochotní vynaložiť 20 – 25 eur za 1 m² kompletne pripraveného pozemku. Hlavná časť priemyselného parku s rozlohou 281 ha bola ocenená na základe znaleckého posudku podľa medzinárodných štandardov RICS na 68 mil. eur (24,2 eur/m²). Hodnota zostávajúcej časti parku s rozlohou 178,5 ha je predkladateľom odhadnutá minimálne na 43 mil. eur (24,2 eur/m²).

Ďalšie zistenia a riziká

Navýšenie plochy priemyselného parku nie je v plnej miere analyticky podložené, napriek tomu je očakávaný vysoký dopyt investorov po pripravených pozemkoch. Okres Košice-okolie je v [časti priemyselné parky](#) metodiky pre prioritizáciu investícií v rezorte hospodárstva najatraktívnejší v rámci celej SR (prvý zo 72 okresov). Zohľadnený bol záujem investorov, miera nezamestnanosti a dostupnosť voľných plôch.

Odporúčania

- V ďalších fázach projektu hľadať priestor na minimalizáciu nákladov v rámci limitov zmluvného záväzku SR a celkové náklady projektu znížiť minimálne o 40 až 60 mil. eur:
 - znížením celkových nákladov na hrubé terénne úpravy o 30 mil. eur,
 - zmenšením rozsahu Regionálneho vzdelávacieho centra o objekty, ktoré priamo nevyplývajú z Listu o zámere (potenciál úspory 9 až 19 mil. eur). Realizáciu týchto objektov (supermarket, obchody, gastro) prenechať na komerčné subjekty.
 - znížením predpokladanej hodnoty zákazky na vybudovanie Regionálneho vzdelávacieho centra o rozpočtovú rezervu (12 %) v súlade s [metodickým usmernením ÚVO](#),
 - nebudovaním križovatky „C“ za 1,1 mil. eur v prípade výstavby obchvatu mestskej časti Šebastovce. Alternatívne je nutné relevantne zdôvodniť jej potrebu.
- Predložiť dopravný model a výsledky posledného realizovaného sčítania dopravy. Overiť a zdôvodniť adekvátnosť parametrov navrhovaných komunikácií.



	<ul style="list-style-type: none">▪ Namiesto výstavby samostatnej vlečkovej stanice vyhodnotiť spoločenskú návratnosť variantu elektrifikovanej priebežnej stanice napojenej na oba traťové smery (odhad dodatočných nákladov 8,2 mil. eur).▪ Zvážiť vybudovanie železničného priesectia pri betonárke v obci Geča. Umožnenie tranzitu ťažkej nákladnej dopravy priamo cez PP Valaliky namiesto dopravy cez intravilán obcí.▪ Zvýšiť predajnú cenu pozemkov pri predaji investorom na 25 eur/m² s potenciálom zvýšenia výnosov z predaja o 4 mil. eur.▪ Hľadať možnosti financovania časti verejnej infraštruktúry (napr. vodovody, kanalizácie, ČOV) z prostriedkov EŠIF alebo Environmentálneho fondu.▪ Pred vyhlásením VO na realizáciu cestnej a železničnej infraštruktúry a Regionálneho vzdelávacieho centra predložiť projektovú dokumentáciu s detailným rozpočtom MF SR.
Prílohy	<p>Príloha č. 1: Vyhodnotenie plnenia odporúčaní ÚHP k štúdiu uskutočniteľnosti z 10/2021</p> <p>Príloha č. 2: Rozpočet projektu</p> <p>Príloha č. 3: Kategórie výkupov pozemkov zo znaleckého posudku</p> <p>Príloha č. 4: Rozpočet Regionálneho vzdelávacieho centra</p>
Upozornenie	<p>Všetky sumy v hodnotení sú uvedené v eur s DPH, pokiaľ nie je uvedené inak, v cenovej hladine aktuálneho kvartálu. Ekonomické hodnotenie MF SR má pre subjekty odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.</p>

Príloha č. 1: Vyhodnotenie plnenia odporúčaní ÚHP z ekonomického hodnotenia štúdie uskutočniteľnosti z 10/2021

Odporúčanie	Vyhodnotenie
Pred realizáciou projektu formálne potvrdiť cieľ a zámer projektu (vláda SR).	Splnené
Pred realizáciou projektu ďalej znížiť očakávané náklady napríklad: <ul style="list-style-type: none">• Znížením nákladov na výstavbu ČOV na základe benchmarku Európskej komisie – potenciálna úspora 0,5 mil. eur s DPH.• Znížením kapacity ČOV len pre potreby PP a minimalizáciou vyvolaných nákladov projektu, alebo zabezpečením finančnej participácie okolitých obcí na častiach, z ktorých budú mať priamy úžitok.• Rokovaním s US Steel Košice (USS) o možnosti zrušenia momentálne nevyužívaného fenolvodu alebo o podieľaní sa USS na nákladoch prekládky.• Spracovaním dopravno-kapacitného posúdenia vnútro-areálovej dopravy a úpravou požadovaného rozsahu a štandardu komunikácií v parku na základe jeho výsledkov.	Splnené Splnené Splnené
Pred realizáciou projektu spresniť očakávané náklady na úroveň položkového rozpočtu a predložiť ich na hodnotenie MF SR.	Splnené
Po realizácii projektu predať infraštruktúru zásobovania pitnou vodou, plynom a elektrickou energiou budúcim prevádzkovateľom.	V tejto fáze nie je možné vyhodnotiť.



Príloha č. 2: Rozpočet projektu

Položka	Náklady v mil. eur
Výkup pozemkov	112,2
Administratívno-technické náklady na obstaranie pozemkom	4,6
Prevádzka realizátora a ostatné režijné náklady	21,0
Prípravné práce, prieskumy, projekčná/inžinierska činnosť	15,7
HTÚ, prekládky, búranie	147,4
Trvalé inžinierske siete - stavebné náklady	149,2
Dopravná infraštruktúra	218,5
Regionálne vzdelávacie centrum - výstavba	46,4
Regionálne vzdelávacie centrum – prevádzkové náklady (5 rokov)	25
SPOLU	740,0

Príloha č. 3: Kategórie výkupov pozemkov zo znaleckého posudku

Skupina pozemkov	Popis	Výkupná cena v eur/ m ²
Skupina A	orná pôda, trvalý trávny porast, chmeľnica	14,13
Skupina B	zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha, záhrada	17,17
Skupina C	vodná plocha	10,22
Skupina D	orná pôda	18,64
Skupina E	záhrada, zast. plocha a nádvorie, ost. plocha	23,03

Príloha č. 4: Rozpočet Regionálneho vzdelávacieho centra

Skupina	Funkcia	Náklady v mil. eur
Blok A	Klientske centrum	1,9
	Hasičská stanica	4,7
	Policajná stanica	2,9
	Zdravotné centrum	1,2
	Helipad	0,05
Blok B	Veľká sála (multifunkčná hala)	5,4
	Vzdelávacie centrum	1,5
	Bazén/Wellness/Fitness	1,8
Blok C	Supermarket	4,7
	Obchody a služby	5,4
Ďalšie	Parkovisko	1,8
	Cesty, chodníky, spevnené plochy	1,9
	Iné konštrukcie	1,5
	Technológie	1,3
	Cirkevný stánok / kaplnka	0,05
	Multifunkčný park	2,6
	Siete, infraštruktúra (7 %)	2,7
Výstavba spolu	41,4	
Rezerva (12 %)	5,0	
SPOLU	46,4	