

Útvar hodnoty za peniaze

Ministerstvo financií SR / www.finance.gov.sk/uhp



Hodnota za peniaze
projektu

Priemyselný park Valaliky

október 2021

Upozornenie

Jedným zo zadaní projektu Hodnota za peniaze je ekonomicky posudzovať plánované verejné investície. Tento materiál je hodnotením Ministerstva financií SR k pripravovanému projektu v zmysle § 19a zákona 523/2004 Z. z. o Rozpočtových pravidlách verejnej správy. Hodnotenie pripravili Štefan Kišš, Martin Haluš, Igor Just, Veronika Šulková a Martin Krok na základe štúdie uskutočniteľnosti projektu.

Ekonomické hodnotenie MF SR má odporúčací charakter a negarantuje prostriedky z rozpočtu verejnej správy v hodnote investičného projektu. Rozhodnutie o realizácii projektu je v kompetencii jednotlivých ministrov.

Zhrnutie

- Ministerstvo hospodárstva SR plánuje vybudovať v blízkosti obcí Haniska a Valaliky priemyselný park s rozlohou 315 hektárov.
- Investičné náklady projektu dosahujú 122,5 mil. eur s DPH (z toho 9,5 mil. eur transfer medzi štátnymi inštitúciami, 113 mil. eur dodatočné náklady štátu). Očakávané finančné výnosy z predaja pozemkov budúcim investorom sa pohybujú medzi 47,7 - 62,6 mil. eur s DPH.
- Cieľom je prilákať na Slovensko veľkého strategického investora vybudovaním vhodne vybaveného priemyselného parku s rozlohou minimálne 250 hektárov.
- Projekt reaguje na rozhodnutie investora z roku 2018, keď bol priemyselný park Haniska v úzkom výbere na umiestnenie závodu BMW. Investícia sa napokon realizovala v Maďarsku. Podľa spätnej väzby zástupcov BMW, hlavným dôvodom bola slabá pripravenosť územia parku resp. absencia iných pripravených parkov.

Hodnotenie MF SR

- Vybudovanie dostatočne veľkého a pripraveného priemyselného parku je relevantným nástrojom na prilákanie strategického investora. Štát však nemá spracovanú stratégiu rozvoja priemyselných parkov, na základe ktorej by bolo možné hodnotiť ciele projektu a jeho alternatívy.
- Slovensko momentálne neponúka pripravený priemyselný park pre strategického investora s rozlohou aspoň 250 hektárov. Podľa štúdie za posledné tri roky prejavili o takýto park záujem dvaja investori.
- Štúdia neanalyzuje iné formy podpory zahraničných investícií. Dostupnosť pripraveného priemyselného parku je podľa SARIO základnou požiadavkou strategického investora, ale nemusí byť jediným faktorom rozhodnutia investorov. Nie je teda možné ukázať, že ide o najlepšiu alternatívu podpory.
- Lokalita Valaliky bola zvolená najmä kvôli dopytu investorov po oblasti okolia Košíc a stave pripravenosti pozemkov. Do prípravy už bol investovaný približne 1 mil. eur s DPH. V štúdiu uskutočniteľnosti neboli ekonomicky posúdené iné lokality vrátane nových či rozšírenia existujúcich priemyselných parkov.
- Keďže ide o strategický projekt s ťažko kvantifikovateľnými makroekonomickými prínosmi, hodnotenie ÚHP sa zameriava najmä na minimalizáciu nákladov a maximalizáciu príjmov.
- Úpravou rozpočtovej rezervy, zmenšením šírky komunikácií, zmenou parametrov zásobovania plynom a spresnením odhadov nákladov na prieskum a administratívu sa po konzultácii s ÚHP počas prípravy projektu očakávané náklady znížili o 13,5 mil. eur (z 136 mil. eur na 122,5 mil. eur). Ďalšie úspory je možné dosiahnuť dodatočnými úpravami rozsahu výstavby. Náklady sú vzhľadom na počiatočnú fázu projektu uvedené len v obmedzenom detaile.
- Aby bol projekt pre štát finančne neutrálny pri plnom obsadení, pozemky je potrebné predávať investorom za 32 eur/m². Očakávaná predajná cena bola stanovená na základe znaleckého posudku na úrovni 19,88 eur/m². Podľa analýzy priemyselných parkov Ministerstva hospodárstva SR (2018) by predajná cena mohla byť až na úrovni 25 eur/m².
- Vzhľadom na počiatočnú fázu projektu predkladateľ zatiaľ počíta s tým, že bude vlastniť infraštruktúru zásobovania pitnou vodou, plynom a elektrickou energiou. Predajom sietí budúcim prevádzkovateľom môže projekt získať dodatočné príjmy.
- Približne 15 % stavebných nákladov (9,3 mil. eur s DPH) tvoria vyvolané náklady, z ktorých budú mať úžitok aj okolité obce. Znížením ich rozsahu alebo zabezpečením finančnej participácie okolitých obcí je možné dosiahnuť dodatočnú úsporu.

- Ak park priláka strategického investora, medzi nekvantifikované prínosy projektu patrí najmä zvýšenie zamestnanosti, oživenie podnikateľského prostredia, dodatočná produkcia, príjmy rozpočtu a zlepšenie ekonomickej situácie v regióne a vyrovnávanie regionálnych rozdielov.
- Rizikom projektu je najmä možný nezájum veľkého investora. Ďalším rizikami sú prípadné nenaplnenie celého parku, navýšenie investičných nákladov alebo predaj pozemkov za nižšiu ako očakávanú cenu.

Odporúčania

- Pred realizáciou projektu formálne potvrdiť cieľ a zámer projektu (vláda SR).
- Pred realizáciou projektu ďalej znížiť očakávané náklady napríklad:
 - 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.
- Pred realizáciou projektu spresniť očakávané náklady na úroveň položkového rozpočtu a predložiť ich na hodnotenie MF SR.
- Po realizácii projektu predať infraštruktúru zásobovania pitnou vodou, plynom a elektrickou energiou budúcim prevádzkovateľom.

Opis a ciele projektu

MH Invest II (MH SR), plánuje vybudovať v blízkosti obcí Haniska a Valaliky priemyselný park (PP) s rozlohou 315 hektárov. Investičné náklady projektu dosahujú 122,5 mil. eur s DPH (z toho 9,5 mil. eur transfer medzi štátnymi inštitúciami, 113 mil. eur dodatočné náklady štátu). Očakávané finančné výnosy z predaja pozemkov budúcim investorom sa pohybujú medzi 47,0 - 62,6 mil. eur s DPH. Vláda SR by mala pred realizáciou projektu formálne potvrdiť zámer vybudovať strategický park pre budúceho veľkého investora.

Cieľom je príprava územia vhodného pre strategického investora s požiadavkou na rozlohu minimálne 250 hektárov, ktoré by malo byť kapacitne dostatočné aj pre najväčších investorov. Vybudovanie dostatočne veľkého a pripraveného PP je relevantným nástrojom na prilákanie strategického investora, zatiaľ však nebol potvrdený vládou SR. Štát by mal cieľ a zámer v prvom kroku jasne definovať a formálne potvrdiť, až potom realizovať projekt.

Pripravovaný strategický priemyselný park (PP) Valaliky bude mať celkovú plochu 381 hektárov (ha), z toho bude 315 ha využiteľných. Zvyšok bude tvoriť infraštruktúra ako komunikácie a záber inžinierskych sietí. Podľa štúdie strategickí investori pri rozhodovaní o umiestnení investície požadujú najmä pozemky, ktoré sú už plnohodnotne pripravené na výstavbu.

MH Invest II plánuje dočasne odkúpiť pozemky, ktoré sa v súčasnosti využívajú ako poľnohospodárska pôda. Následne budú vyňaté z pôdneho fondu a vybuduje sa základná infraštruktúra ako prívod vody, elektrické vedenie, kanalizácia, čistiareň odpadových vôd (ČOV) a dopravná infraštruktúra. Po ukončení výstavby budú pozemky pripravené na predaj potenciálnym investorom.

Projekt reaguje na rozhodnutie investora z roku 2018, keď bolo územie pri obci Haniska v úzkom výbere dvoch lokalít na umiestnenie závodu BMW. Investícia sa napokon realizovala v Maďarsku. Podľa spätnej väzby zástupcov BMW, hlavným dôvodom rozhodnutia bola slabá pripravenosť územia.

Analýza dopytu

Dopyt po projekte je odôvodnený neexistenciou dostatočne pripraveného priemyselného parku pre strategických investorov s rozlohou aspoň 250 hektárov. Podľa štúdie aj verejne dostupných údajov MH SR¹ Slovensko v súčasnosti neponúka pripravený PP v takejto výmere. Najväčšia dostupná plocha je v PP Kechnec (142 ha), ktorá však nie je súvislá. Najväčšia súvislá plocha v rámci PP Kechnec dosahuje 63,8 ha.

Slovensko podľa Slovenskej agentúry pre rozvoj investícií a obchodu (SARIO) v porovnaní s okolitými krajinami neponúka dostatok plnohodnotne pripravených priemyselných parkov s rozlohou nad 100 ha. Podľa predkladateľa sú dostupné veľké PP nad 100 ha najmä v Maďarsku: 295 Ha (Dunaújváros, predaných 112 Ha), 249 Ha (Kaposvár, predaných 210 Ha) a Miškolc 133 Ha (predaných 20 Ha). Na základe poskytnutých údajov však nebolo možné overiť ponuku priemyselných parkov v ostatných okolitých krajinách.

Za posledné tri roky prejavili o park s rozlohou aspoň 250 hektárov dvaja investori. Spomínané BMW prejavilo záujem o 400 ha. V súčasnosti prebiehajú rokovania s investorom, ktorý prejavil záujem o 250 hektárov. Väčšina investorov má menšie požiadavky na rozlohu – do 50 hektárov. Investori, ktorí požadovali plochu s rozlohou väčšou ako 100 ha sa rozhodli neinvestovať na Slovensku. Analýza však neuvádza dôvody, pre ktoré sa rozhodli pre iné krajiny.

¹ <https://www.priemyselneparkyslovenska.sk/>

Tabuľka 1: Porovnanie dopytu a ponuky po priemyselných parkoch v závislosti od veľkosti (2018 – 2020)

Rozloha	Ponuka:		Dopyt:
	Počet priemyselných parkov	Počet potenciálnych investorov	
Do 1 ha		31	77
1 – 5 ha		28	54
5 – 10 ha		21	17
10 – 50 ha		34	18
50 – 100 ha		9	4
100 – 250 ha		2	1
250 – 400 ha		0	2

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, spracovanie ÚHP

Štúdia predpokladá, že ak do PP príde veľký investor, nadviaže na seba dodávateľov, ktorí budú mať záujem o dodatočnú voľnú plochu v jeho blízkosti. Príkladom môže byť PP Nitra (Jaguar-Land Rover, JLR), kde hlavný investor priniesol subdodávateľov, ktorí dodatočne zabrali takmer 30 % plochy investície JLR. Očakávaný záujem subdodávateľov o plochu v PP nie je možné overiť.

Analýza alternatív

Štúdia neobsahuje porovnanie s alternatívami inej formy podpory investorov. Nie je teda možné relevantne overiť, že ide o najlepšiu možnosť podpory. Štúdia uskutočniteľnosti analyzuje iba jednu lokalitu umiestnenia parku. Ekonomicky je hodnotená v dvoch variantoch rozsahu, pri ktorých štúdia preferuje lacnejšiu alternatívu. Štúdia neobsahuje porovnanie s inými lokalitami, napríklad s využitím alebo rozšírením iných priemyselných parkov.

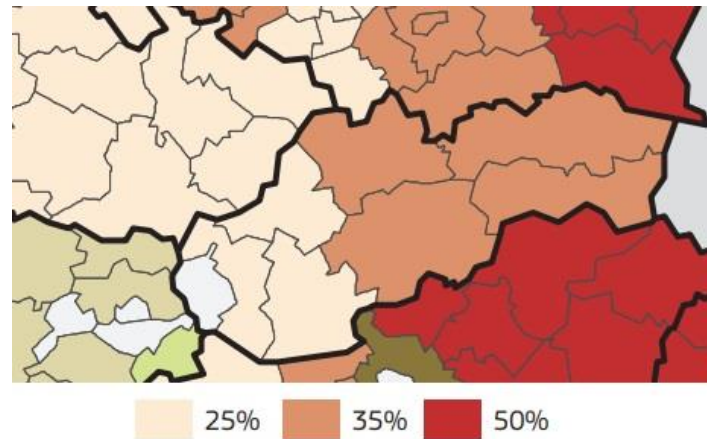
Štát nemá spracovanú stratégiu rozvoja priemyselných parkov, na základe ktorej by bolo možné hodnotiť ciele a alternatívy investície. Štúdia neobsahuje porovnanie s inými alternatívami (iné formy podpory investorov). Nie je možné relevantne overiť, že ide o najlepšiu možnosť podpory.

Dostupnosť pripraveného priemyselného parku nemusí byť jediným faktorom rozhodnutia investorov neinvestovať na Slovensku. Ďalšími aspektmi, ktoré pripravený park neovplyvní, môžu byť napríklad rozdielna cena práce v priemysle. Podľa Eurostatu sa na Slovensku pohybuje na úrovni 13,7 eur/hod., v Poľsku 10,7 eur/hod. a v Maďarsku 10,6 eur/hod. Vyššia cena práce neprospieva atraktívnosti z pohľadu investorov. Z porovnávaných krajín sú na Slovensku aj najvyššie odvody. Podľa Svetovej banky² zaostávame aj v lehote získania stavebného povolenia (SR 300 dní; HU 193 dní; PL 137 dní).

Potenciálna maximálna výška štátnej pomoci nemusí byť od 2022 jedným z hlavných faktorov rozhodovania investorov. Výška dotácie je regulovaná Európskou komisiou a pre každý región stanovená ako maximálna percentuálna výška preinvestovanej sumy. Aktuálne (do 12/2021) je pre východné Slovensko nastavená na maximálne 35 % oproti 50 % v okolitých zahraničných regiónoch. Od 2022 však stúpne na rovnakú úroveň 50 %. Možná maximálna výška dotácie zo strany štátu preto bude menej významným faktorom pri rozhodovaní strategického investora o umiestnení investície.

² <https://www.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>

Obrázok 1: Maximálna možná miera poskytnutej dotácie do 12/2021



Zdroj: Európska komisia

Box 1: Rozloha priemyselných parkov a počet pracovných miest

Investori agentúry SARIO komunikujú okrem požadovanej plochy tiež očakávaný počet vytvorených pracovných miest. Z analýzy týchto údajov vyplýva, že aj keď pri väčších priemyselných parkoch môže absolútne číslo vytvorených pracovných miest stúpať oproti menším priemyselným parkom, v priemere na 1 ha klesá. Kým celkový priemer vytvorených pracovných miest bol 30,6 na 1 ha obsadenej plochy, v prípade priemyselných parkov s rozlohou viac ako 50 ha toto číslo kleslo na 10,5 pracovného miesta na 1 ha obsadenej plochy. 32 investorov z prieskumu agentúry, ktorí sa rozhodli investovať na Slovensku sa na ploche 107,5 ha zaviazalo vytvoriť 4535 pracovných miest. Potenciálny záujemca spomínaný v štúdiu uskutočniteľnosti deklaruje pri požadovanej ploche 250 ha vytvorenie 1500 pracovných miest.

Predkladateľ zvolil lokalitu Valaliky najmä kvôli dvom relevantným argumentom:

1. **Preferencii investorov pre lokalitu Košice – okolie:** Podľa SARIO približne 22 % investorov za posledné tri roky prejavilo záujem najmä o lokalitu Košice – okolie (2. miesto Trnava – 7 %).
2. **Stav pripravenosti:** Keďže o lokalitu prejavilo v roku 2018 BMW, bolo na časti pozemkov uskutočnených viacerých aktivít, ktoré sú potrebné na vydanie stavebného povolenia a výstavbu (napr. geometrické a geodetické plány, dendrologický, pedologický a radónový prieskum a pod.). Hodnota realizovaných aktivít je približne 1 mil. eur s DPH. Keďže prieskumy a plány je možné sčasti využiť aj pri príprave PP Valaliky, predkladateľ odhaduje časovú úsporu v porovnaní s inou lokalitou na približne dva roky. Deklarovanú časovú úsporu nie je možné overiť.

Z predložených materiálov nie je jasné, či štúdia skúmala aj iné možnosti vybudovania PP v požadovanej výmere v iných lokalitách v regióne, či mimo neho. Neboli určené parametre, na základe ktorých by mohli byť posúdené alternatívne lokality (napríklad dostupnosť diaľnice alebo rýchlostnej cesty, cena pozemkov, náklady na pracovnú silu, miera nezamestnanosti v regióne a pod.). Na ich základe mali byť určené vhodné lokality, ktoré by bolo možné ekonomicky porovnať. Hodnota už zrealizovaných aktivít v PP Valaliky by bola v tomto porovnaní zohľadnená v nákladoch. V ideálnom prípade by bolo možné do ekonomického porovnania zahrnúť aj časové hľadisko výstavby parku v rôznych lokalitách. Keďže však nie je jasné, kedy bude mať potenciálny investor záujem o PP, relevantným argumentom je snaha postaviť park v čo najkratšom čase.

Podľa štúdie nie sú existujúce veľké parky Kechnec a Senica dostatočne pripravené na príchod strategického investora, nie je možné ich rozšírenie na požadovanú kapacitu. PP Kechnec ani neponúka súvislú voľnú plochu v požadovanej výmere.

Tabuľka 2: Ponuka/alternatívy parkov s rozlohou nad 100 ha

Priemyselný park	Dostupná rozloha (ha)	Stav prípravy
PP Kechnec	142	<ul style="list-style-type: none"> • viac menších celkov bez možnosti spojenia do jednej parcely, • pozemky nie sú vlastnícky vyrovnané a nie sú vyňaté z pôdneho fondu, • veľké množstvo malých vlastníkov, • inžinierske siete privedené po hranicu pozemku, • nutné dobudovať komunikácie • voľná plocha v celku,
PP Senica	105	<ul style="list-style-type: none"> • pozemky nie sú vlastnícky vyrovnané a nie sú vyňaté z pôdneho fondu, • veľké množstvo malých vlastníkov, • inžinierske siete privedené po hranicu pozemku, • nutné dobudovať komunikácie • voľná plocha v celku
PP Valaliky	315	<ul style="list-style-type: none"> • pozemky nie sú vlastnícky vyrovnané a nie sú vyňaté z pôdneho fondu • veľké množstvo malých vlastníkov • inžinierske siete neprivedené ku pozemku • nutné vybudovať cestné napojenie • nie je schválený územný plán

Zdroj: Štúdia uskutočniteľnosti, spracovanie ÚHP

Ekonomické hodnotenie

Projekt je finančne nenávratný (-50,4 mil. eur). Očakáva sa však, že prinesie dodatočné ekonomické prínosy vďaka príchodu strategického investora, ktoré v súčasnosti nie je možné relevantne kvantifikovať. Očakávané náklady projektu sú 122,5 mil. eur s DPH (z toho 9,5 mil. eur transfer medzi štátnymi inštitúciami, 113 mil. eur dodatočné náklady štátu). Úpravou rozsahu výstavby boli počas prípravy znížené o 13,5 mil. eur. Náklady sú s ohľadom na počiatočnú fázu projektu uvedené len v obmedzenom detaile. V prípade realizácie je ich potrebné v ďalších fázach spresniť na úroveň položkového rozpočtu (výkaz výmer) a predložiť ho na hodnotenie.

Prínosy projektu

Keďže ide o strategický projekt s ťažko kvalifikovateľnými makroekonomickými prínosmi, hodnotenie ÚHP sa zameriava najmä na minimalizáciu nákladov a očakávaný finančný zisk projektu. Kvantifikácia takýchto prínosov nie je v súlade s Rámcom na hodnotenie verejných investičných projektov v SR. ÚHP zároveň neodporúča kvantifikovať prínosy pre oblasť zamestnanosti, keďže vo výpočtoch nie je možné predpokladať, že každý budúci zamestnanec bude prijatý z evidencie úradu práce. V prípade, že park priláka strategického investora budú nekvantifikované prínosy projektu najmä zvýšenie zamestnanosti, oživenie podnikateľského prostredia, dodatočná produkcia a príjmy rozpočtu, zlepšenie ekonomickej situácie v regióne, a s tým spojené vyrovnávanie regionálnych rozdielov.

Ak by mal byť projekt pre štát finančne neutrálny, je potrebné predávať pozemky za 32 - 43 eur/m². Očakávaná predajná cena bola stanovená na základe znaleckého posudku na úrovni 19,88 eur/m². V prípade, že sa pozemky budú investorom predávať za takúto cenu, bude projekt pre štát finančne stratový (-50,4 mil. eur). Investori sú na východe Slovenska podľa analýzy MH SR³ ochotní za pozemok zaplatiť 20 – 25 eur/m² (ponuková cena sa pohybuje v rozmedzí 35 – 55 eur za m²). Predkladateľ očakáva budúcu obsadenosť parku na úrovni približne 75 %. Pre odhad očakávaného naplnenia PP je možné použiť príklad PP Nitra (JLR), kde bolo v čase spustenia výroby predaných 76,2% pozemkov (JLR aj subdodávateľom).

³Analýza priemyselných parkov v SR, 2018, <https://www.mhsr.sk/uploads/files/bRRRorRuk.pdf>

Tabuľka 3: Finančná strata/zisk pre štát pri rôznych predajných cenách m² pozemkov investorom (mil. eur)

Predajná cena pozemkov za m ²	Obsadenosť 100 %	Obsadenosť 75 %
19,9 eur	-38,6	-54,3
25,0 eur	-22,5	-42,2
32,1 eur	0	-25,3
42,9 eur	33,8	0

Zdroj: štúdiá uskutočniteľnosti, Analýza priemyselných parkov v SR; spracovanie ÚHP

Po ukončení realizácie projektu sa z celkovej vykúpenej plochy 381 ha odčlení 66 ha a za symbolickú cenu prevedie do vlastníctva okolitých obcí a Košického samosprávneho kraja. Pôjde o pozemky pod komunikáciami a voľné plochy (oddelené od PP). Na predaj investorom bude teda k dispozícii 315 ha. Z predloženého materiálu nie je jasné, či ide o technické plochy alebo iné voľné plochy nad rámec komunikácií a technických plôch.

Náklady projektu

Tabuľka 4: Očakávané náklady projektu (mil. eur s DPH)

Položka	Náklady		
	Mimo transferov v rámci štátu	Transfer v rámci štátu	Spolu
Výkup pozemkov	40,7	8,8	49,5
Administratívno-technické náklady na obstaranie pozemkov	2,0	0,8	2,8
Prípravné práce, prieskumy, projekčná/inžinierska činnosť	3,9		3,9
Stavebné práce	60,1		60,1
Náklady MH Invest II – projektové riadenie	4,6		4,6
Poradenstvo a technický dozor	1,6		1,6
Spolu	113,0	9,5	122,5

Zdroj: štúdiá uskutočniteľnosti, Analýza priemyselných parkov v SR; spracovanie ÚHP

Počas prípravy boli, na základe konzultácie s ÚHP, znížené náklady o 13,5 mil. eur s DPH (z pôvodných 126,5 mil. eur, bez transferov v rámci štátu), najmä na základe zníženia rozsahu v nasledujúcich položkách:

- Úprava rozpočtovej rezervy a rozsahu výstavby (napr. zmenšenie šírky komunikácií, zmena parametrov zásobovania plynom) – úspora 12,5 mil. eur s DPH
- Spresnenie odhadu nákladov na overenie podpisov, notárske poplatky, zriadenie vecných bremien a spracovanie dodatočných geometrických plánov – úspora 0,6 mil. eur s DPH
- Spresnenie odhadu nákladov na dodatočné prieskumy – úspora 0,2 mil. eur s DPH
- Spresnenie interných nákladov MH Invest II. – úspora 0,2 mil. eur s DPH

Dodatočné zníženie nákladov by sa mohli dosiahnuť:

- Znížením odhadu nákladov na výstavbu čistiarny odpadových vôd (ČOV) na základe benchmarku Európskej komisie⁴ po zohľadnení inflácie na úrovni 632 eur s DPH/EO oproti nákladom v štúdiu na úrovni 880 eur s DPH/EO. – potenciálna úspora 0,5 mil. eur s DPH.
- Znížením kapacity ČOV. Pre potreby PP je potrebných približne len 45 % z budúcej kapacity - 4500 ekvivalentov obyvateľa (EO). Zvyšná časť kapacity má byť do budúca alokovaná pre obec Haniska bez

⁴ https://ec.europa.eu/environment/water/water-urbanwaste/info/pdf/Cost%20of%20UWWTD-Final%20report_2010.pdf

participácie na investícií. Zároveň existuje riziko neobsadenia kapacít ČOV v prvých rokoch jej fungovania, čo môže viesť k dodatočným nákladom na prevádzku.

- Spresnením biznis a finančného modelu ČOV, vodojemu, zásobovania plynom a elektrickou energiou ktoré môžu byť v budúcnosti predané pri odovzdaní do prevádzky, ako to je štandardné pri iných projektoch - dodatočný príjem MH Invest II.
- Zrušením fenolvodu – Pod plánovaným PP vedie momentálne nepoužívaný fenolvod vo vlastníctve US Steel Košice (USS), ktorá požaduje jeho prekládku. Odporúčame rokovať s USS o alternatívach k prekládke (napr. zrušenie, neskoršia prekládka, ak bude potrebné využívať) alebo o podieľaní sa USS na nákladoch prekládky.
- Spracovaním dopravno-kapacitného posúdenia vnútroareálovej dopravy, čo môže znížiť požiadavky na potrebné komunikácie. Predkladateľ už počas prípravy projektu znížil požadovanú šírku vnútro-areálovej komunikácie z 22 metrov na 13 metrov.

Približne 15 % stavebných nákladov tvoria vyvolané náklady, z ktorých budú benefitovať aj okolité obce bez finančnej participácie (9,3 mil. eur s DPH). Odporúčame v čo najväčšej miere minimalizovať vyvolané náklady.

Tabuľka 5: Prehľad očakávaných vyvolaných nákladov (mil. eur s DPH)

Položka	Náklady
Vybudovanie komunikácie medzi obcami Šebastovce a Valaliky	4,2
Časť vybudovaného vodovodu z Ludvíkovho dvoru	3,4
Odkanalizovanie a vybudovanie ČOV	1,7
Spolu	9,3

Zdroj: štúdia uskutočniteľnosti

Riziká projektu

Rizikom projektu je najmä možná absencia záujmu veľkého investora, ktorý môže uprednostniť iné krajiny na základe iných faktorov ako pripravenosť pôdy (napríklad cena práce, dĺžka stavebného konania a pod.), prípadne môže uprednostniť investíciu v iných častiach Slovenska.

Riziko nenaplnenia kapacity parku a z toho plynúce nižšie príjmy. Štúdia uskutočniteľnosti uvádza odhad príjmu na úrovni 47,7 mil. eur - pri 75-percentnej obsadenosti parku (na základe podobne veľkého PP v Nitre). Analýza priemyselných parkov od MH SR však poukazuje na to, že najmä menšie parky na východe Slovenska majú nízku obsadenosť (približne 38%), ktorá môže byť podľa štúdie spôsobená nesúlalom medzi dopytom a cenovou ponukou.