EKONOMICKÁ STUDIE

27. 12. 2022

pro společnost

ROZVOJOVÝ FOND PARDUBICE A.S.

k projektu „Ekonomická studie způsobu financování výstavby parkovacího domu"

KB | ADVISORY

MANAŽERSKÉ SHRNUTÍ

Předmětem **Ekonomické studie je zhodnocení ekonomiky provozu parkovacího domu a způsobů jeho financování**.

Parametry projektu realizace parkovacího domu

- **Časový harmonogram realizace projektu**
  - Výběrové řízení na dodavatele 01/2023
  - Zahájení stavby 05/2023
  - Dokončení stavby nejpozději 11/2024
  - Zahájení provozu 01/2025
  - Podpis financování projektu 05/2023
  - Splátky jistiny úvěru od 2025, kvartální splátky – tj. 1. splátka jistiny 31.3.2025
  - Předpoklad vydání SP nejpozději do 01/2023
- **Popis projektu**
  - Nový velkokapacitní parkovací objekt se 6 patry (resp. 12 polopatry), který bude zařazen do městského systému P+R, je navržen s ohledem na stávající nedostatečnou kapacitu povrchového parkoviště (85 stání v místě nové stavby) za účelem navýšení kapacity parkovacích stání. Celkově je navrženo 375 míst, včetně prostoru pro úschovu kol v počtu 20 ks.
  - Předpoklad využití parkovacího domu:
    - 50 % abonenti – pronájem parkovacích míst na základě smlouvy se Zadavatelem
    - 50 % veřejnost – volně přístupná parkovací místa pro veřejnost
    - cca 60 akcí ročně (hokej, fotbal, společenské akce)
    - pronájem hokejovému klubu v 1. NP – vytápěný prostor pro předzápasovou přípravu – závazek vyplývající z akcionářské smlouvy s HokejPce 2020 s.r.o.
    - pronájem sportoviště na střeše objektu

- **Zhodnocení příjmů projektu** – byly navrženy níže uvedené předpoklady cenového nastavení parkovného v PD, sazba pronájmu sportoviště na střeše objektu PD, viz níže. Navržené hodnoty jsou srovnatelné v rámci jiných obdobných projektů v ČR:

Položka	Jednotka	Hodnota
Abonenti – parkování dlouhodobé	Kč/rok	**15 000**
Veřejnost – parkování krátkodobé	Kč/hod	**20**
Veřejnost – parkování celodenní (pro stání delší 5 hodin)	Kč/den	**100**
Parkování sportovní a jiné akce	Kč/den	**200**
Pronájem střešního multifunkčního sportoviště	Kč/hod	**200**

Pozn.: Cena parkovného pro abonenty uvedena bez DPH, ceny parkovného a pronájmu sportoviště uvažovány včetně DPH.

Pro období zahájení provozu (prvních 6 měsíců) jsou navrhovány zaváděcí sazby pro veřejnost:

- Veřejnost – parkování krátkodobé – zaváděcí cena 10 Kč/hod
- Veřejnost – parkování celodenní – zaváděcí cena 80 Kč/den (pro stání delší než 5 hodin)
- Ostatní sazby parkovného a pronájmu sportoviště jsou beze změny

- **Zhodnocení provozních nákladů projektu** – Roční bilance provozní nákladů je z pohledu objemu spíše nevýznamná ve srovnání s příjmy z parkování a objemem financování. Výdaje na energie, opravy a údržbu a nákup služeb jsou předpokládány ve výši 570 tis. Kč v roce 2025, s postupným nárůstem o 30 tis. Kč/rok (za předpokladu současných cenových relací). Částky jsou bez DPH.

- **Zhodnoceny jednotlivé varianty financování (350 mil. Kč, 200 mil. Kč, 100 mil. Kč)** ve dvou různých scénářích podle míry obsazenosti PD. Zpracování dvou různých variant obsazenosti:
    - **varianta (a) reálná** – obsazenost parkovacích míst pro abonenty 80 %, obsazenost parkování pro veřejnost 60 %.
    - **varianta (b) krizová** – obsazenost parkovacích míst pro abonenty 50 %, obsazenost parkování pro veřejnost 50 %, obsazenost parkovacích míst při konání akcí 85 %.
    - **parametry hodnoceného financování – předpokládaná** doba splatnosti úvěru 15 let (2 roky čerpání po dobu výstavby PD a 13 let splácení jistiny úvěru) a úroková sazba 5 % p. a., kvartální splátky jistiny, první splátka jistiny 31.3.2025.
    - **hlavní rozdíly mezi variantami financování** jsou v míře nutnosti zajištění vlastních zdrojů Zadavatele s ohledem na výši úvěru a celkové náklady realizace PD.

- **Komplexní srovnání klíčových parametrů variant financování** v obou zmíněných scénářích obsazenosti PD.

VARIANTA FINANCOVÁNÍ		Položka (mil. Kč)				
		Uhrazené úroky z úvěru celkem	Vyrovnávací platba celkem	Roční vyrovnávací platba maximální	Roční vyrovnávací platba minimální	Vlastní zdroje Zadavatele
350 mil. Kč	1a – reálná	134	299,250	31,500	13,100	0,000
	1b – krizová	134	328,750	34,000	15,500	0,000
200 mil. Kč	2a – reálná	80	100,250	13,000	1,500	150,000
	2b - krizová	80	129,250	15,500	3,500	150,000
100 mil. Kč	3a – reálná	40,6	6,840	5,000	0,590	250,000
	3b- krizová	40,6	16,250	5,000	1,000	250,000
80 mil. Kč	4 - krizová	33,75	5,500	4,000	0,500	270,000

Z výše uvedené tabulky vyplývá, za jinak nezměněných předpokladů, že v případě **financování realizace PD Zadavatelem v objemu**:

- **350 mil. Kč** – bude **vyrovnávací platba města** za celé období splácení úvěru celkem mezi **299 – 329 mil. Kč**, **maximální částka očekávané/predikované roční vyrovnávací platby** bude mezi **31,5 – 34 mil. Kč**.
- **200 mil. Kč** – bude **vyrovnávací platba města** za celé období splácení úvěru celkem mezi **100 – 129 mil. Kč**, maximální částka **očekávané/predikované roční vyrovnávací platby** bude mezi **13 – 15,5 mil. Kč**. Bude však nutné vynaložit vlastní zdroje ve výši 150 mil. Kč
- **100 mil. Kč** – bude **vyrovnávací platba města** za celé období splácení úvěru celkem mezi **7 – 16,25 mil. Kč**, maximální částka **očekávané/predikované roční vyrovnávací platby** bude 5 mil Kč. Bude však nutné vynaložit vlastní zdroje ve výši 250 mil. Kč
- **100 mil Kč s obsazeností dle reálná varianty** nebo **80 mil. Kč s obsazeností dle krizové varianty** nebude třeba v době splácení jistiny úvěru, tj. od 1.1.2025 získávat od akcionáře vyrovnávací platbu. Vyrovnávací platba bude třeba pouze v době čerpání úvěru na realizaci PD.

- Byla provedena i **citlivostní analýza** k změnám předpokladů úrokové sazby (změna úrokové sazby o 0,50 % p.a.), hodinového parkovaného pro veřejnost (zvýšení hodinové sazby o 5 Kč) a parkovného v době konání akcí (zvýšení o 50 Kč). Cílem analýzy bylo vyhodnocení potenciálu změn dílčích parametrů proti předpokladům této studie a jejich dopad do konečné výše vyrovnávacích plateb od akcionáře. Citlivostní analýza ukazuje, že Zadavatel by měl **věnovat pozornost především příjmové stránce projektu - tj. primárně nastavení parkovného**, a to důsledným průběžným vyhodnocování **nastavení sazeb parkování a obsazenosti PD** s ohledem na konkurenci soukromých projektů ale i **celkové nastavení cen veřejného parkovaní** v okolí PD a celém městě Pardubice.

SEZNAM KAPITOL

Manažerské shrnutí	2
Úvod	5
Technický popis projektu – základní informace	6
Vstupní předpoklady Ekonomické studie	9
Analýza cash flow	13
Závěr	27

ÚVOD

Účel zpracování ekonomické studie (ES)

Předmětem ES je zhodnocení ekonomiky provozu parkovacího domu a způsobů jeho financování. Na základě vstupních informací od Zadavatele, provedené rešerše cenové politiky obdobných zařízení ve srovnatelných lokalitách ČR, propočtu energetických a ekonomických nároků na provoz objektu vycházejících z technické dokumentace projektu bylo sestaveno několika variant potenciálního cash flow projektu. Ekonomická studie shrnuje komplexní přehled o variantách financování projektu včetně kalkulace pokrytí nedostatečných zdrojů na splácení úvěrů generovaných provozem parkovacího domu. Cílem ES je poskytnout Zadavateli podklad pro manažerské rozhodování o způsobu financování projektu, jeho výši a případných vyrovnávacích platbách od akcionáře.

Veškeré náklady a ceny jsou uvedeny bez DPH pokud není uvedeno jinak.

Identifikační údaje

Zadavatel ES:

Název nebo obchodní firma:	Rozvojový fond Pardubice a.s.
Sídlo:	třída Míru 90, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
IČ:	25291408
DIČ:	CZ25291408
Kontaktní osoba:	Ing. Jan Kratochvíl, manažer provozu, +420 776 309 109

Předmět Ekonomické Studie

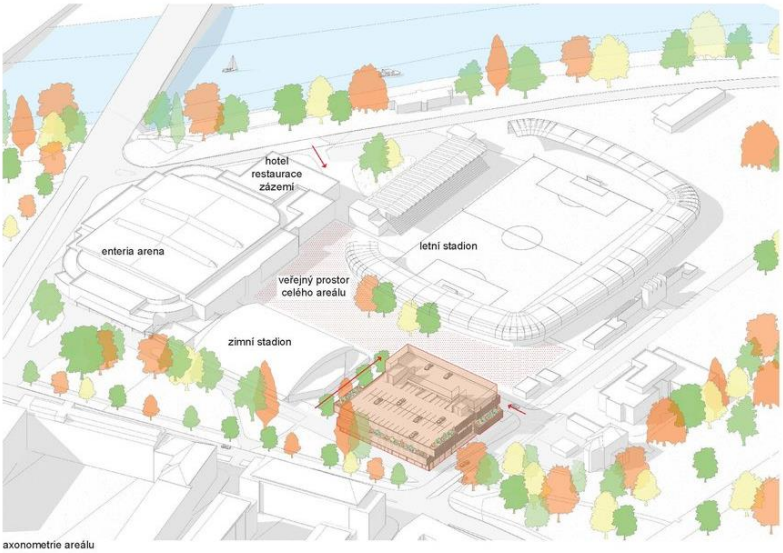
Název předmětu:	Ekonomická studie způsobu financování výstavby parkovacího domu
Adresa objektu:	U Stadionu, Pardubice
Katastrální území:	Pardubice [717657]
Parcelní čísla:	372/1, 372/12 , 372/13 , 372/8 , 2672/6 , 2672/4 , 2672/14 , 2672/24 , 2672/17 , 2672/15 , 393/9 , 393/10 , 4138/1 , 4138/2 , 3687/2
Typ objektu:	velkokapacitní parkovací objekt městského systému P+R

Zpracovatel ES:

Název nebo obchodní firma:	KB Advisory s.r.o.
Sídlo:	Václavské náměstí 796/42, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ:	08510032
DIČ:	CZ08510032
Řešitelský tým:	Vedoucí týmu: Jan Vanýsek (KB Advisory, s.r.o.), + 420 721 732 368, jan.vanysek@kbadvisory.cz , Jan Staněk (Komerční banka, a.s.) Michaela Hrušková (KB Advisory, s.r.o.) Ondřej Dušek (Komerční banka, a.s.) Vladimíra Linhartová (KB Advisory, s.r.o.)

TECHNICKÝ POPIS PROJEKTU – ZÁKLADNÍ INFORMACE

Území uvažované pro výstavbu parkovacího domu se nachází v blízkosti městského centra, v místě parkoviště u sportovního areálu (u křižovatky ulic Sukova a U Stadionu). Nárožní parcela v současné době umožňuje vjezd do tohoto sportovního areálu. Pozemky, které jsou uvažovány pro výstavbu parkovacího domu, slouží v současnosti jako povrchové pozemní parkoviště osobních vozů s kapacitou 85 parkovacích stání. V blízkosti této lokality se nachází pardubický zámek a protéká v okolí řeka Labe.

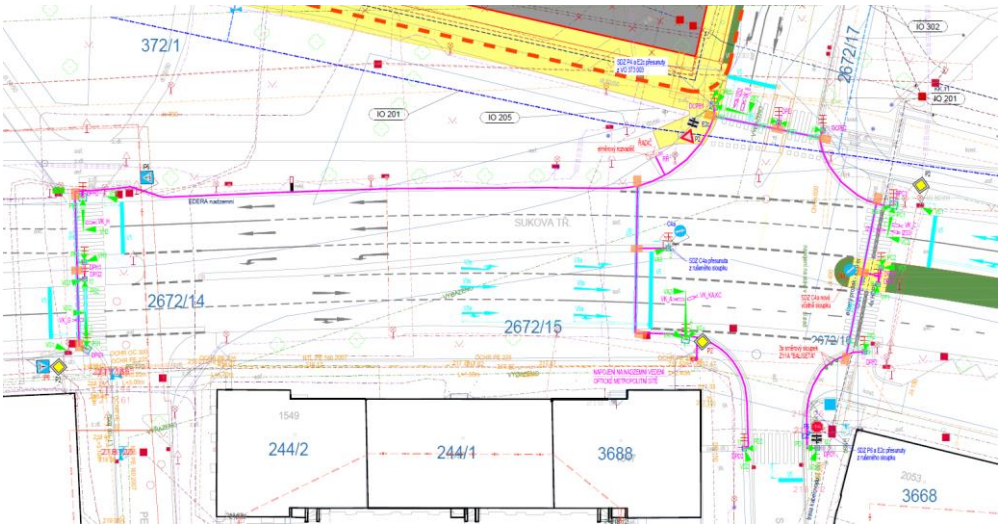


axonometrie areálu

Objekt svou náplní odpovídá požadavkům platného Územního plánu Pardubic, tj. plochy SCa-smíšené území centrální specifické a MP-městský parter. Navrhovaný stavební záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Lokalita se nachází v ochranném pásmu památkové zóny. Žádná jiná ochrana území podle zvláštních předpisů není známa.

Novostavba parkovacího domu bude mít vliv na nárazově zvýšený provoz před a po sportovním utkání konaném ve sportovním areálu. Vlivem toho bude nutné upravit dopravní křižovatku ulic U Stadionu a Sukova. Dojde k umístění světelného signalizačního zařízení, úpravě dopravního značení a rozdělení přechodu pro chodce ostrůvkem – viz. situace níže.



V rámci přípravy území bude nutné vykácet stromy, které jsou podél ulice U Stadionu.

Bude nutné zbourat stávající trafostanici, která bude přesunuta do nového objektu parkovacího domu, po dobu výstavby bude umístěna mobilní dočasná trafostanice, do které budou přivedeny stávající rozvody VN a NN. Součástí přípravy území bude vybourání stávající zpevněné plochy parkoviště v místě budoucí výstavby.

Parkovací dům je navržen v ekonomickému systému půlpater. Příjezd je z ulice U stadionu. Předpokládá se průjezd pro dopravní obsluhu sportovního areálu. V přízemí je kromě vstupního a výstupního terminálu situováno provozní zázemí

obsluhy a odkládací prostor pro jízdní kola. Přízemí je otevřené, vozidla jsou distribuována polorampami do parkovacího objektu. Stání pro vozidla s CNG/LPG je navrženo do sníženého přízemí 1.PP, kde jsou pod rampou i skladovací prostory. Převýšený komerčních prostor se obrací do Sukova nábřeží. Vstupy do vertikálních komunikačních jader parkovacího domu jsou z bočních stran. Okolo levého jádra je navrženo nezbytné hygienické zázemí, také pro imobilní osoby včetně přebalovacího pultu. Minimálně 3 platební terminály budou situovány ve vstupních prostorách přízemí.

Část přízemí je navržena pro sportovní zařízení. Střecha je navržena jako plochá, částečně využita pro parkování a částečně jako multifunkční prostor pro sportování a provozování míčových her. Kolem prostoru pro sport je navržena průhledná ocelová síťovina, zavěšená na nosných kabelech s prověšením.

Nový velkokapacitní parkovací objekt, který bude zařazen do městského systému P+R je navržen s ohledem na stávající nedostatečnou kapacitu povrchového parkoviště (85 stání v místě nové stavby) za účelem navýšení kapacity parkovacích stání. Celkově je navrženo 375 míst, včetně prostoru pro úschovu kol v počtu 20 ks.

Dále bude v objektu umístěna:

Technická místnost, sklady, trafostanice ČEZ a 2 výtahy. Na střeše objektu je navrženo multifunkční sportovní hřiště. V přízemí je navržen vytápěný prostor pro předzápasovou přípravu – denní místnost, skatemill, hygienické zázemí, rozcvičovna a fitness.

Stavba bude v 1.NP (prostory pro rozcvičování a hygienu) využívána pouze hokejovým klubem HC Pardubice. Prostor nebude volně přístupný pro veřejnost. Multifunkční hřiště na střeše bude přístupné k možnému pronájmu z řad veřejnosti, podnikatelských subjektů a hokejovému klubu HC Pardubice.

Všechny veřejnosti přístupné části stavby a komunikace jsou řešeny v souladu s Vyhláškou č. 398/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Nosná konstrukce domu je navržena jako ŽB monolitická konstrukce o max. rozponu 8000x8400mm s křížem armovanou ŽB deskou o tl. 300 mm. Sloupy 500x300mm jsou založeny na pilotách do únosné vrstvy. Lokální vyložení konzol je 2000 a 3300 mm. V případě delšího vyložení je konstrukce podepřena průvlaky. Upřesnění konstrukce proběhne v dalších stupních PD na základě podrobného statického výpočtu. Z výškového limitu 15 m určeného územní studií vychází světlá výška jednotlivých podlaží. Tzn. 2400 mm, lokálně normativních 2200 mm. Výškové omezení pro parkovací dům je standardních 2,1 m. Střešní rovina je spádována do minimálního 1,5% spádu, voda je svedena do lineárních betonových kompozitních žlabů. Všechny pojížděné povrchy jsou opatřeny systémovým čtyřvrstvým hydroizolačním PUR nátěrem. Světlá barva střechy snižuje sluneční tepelné zisky. Pro lepší orientaci má každé patro jinou barvu. Ostatní betonové konstrukce jsou uzavřeny ochranným transparentním nátěrem, zatepleny ve vnitřním lící konstrukce. Betonové parapety o výškách 500 a 1100 mm jsou překryty perforovaným vlnitým Al plechem v přírodním eloxovaném povrchu. Volné otvory jsou v případě nutnosti vyplněny subtilní ocelovou sítí. Výplně otvorů jsou provedeny v přírodních hliníkových rámech, temperované prostory jsou zaskleny izolačním trojsklem. Provedení střechy umožňuje různá řešení: poslední patro je zakryto ocelovou konstrukcí a sítí pro sportovní aktivity, část střechy je řešena pro parkováno OA. Interiérové řešení je utilitární, postavené na různobarevném schématu jednotlivých podlaží. Okolní úpravy by měly charakterem navazovat na zamýšlené úpravy před a za parkovacím domem. Předpokládá se homogenní velkoformátová betonová dlažba s otvory pro vzrostlou zeleň. V rámci navazujících úprav veřejných prostranství se počítá s kvalitním městským mobiliářem. Nájezd a otevřený výjezd otevřeným přízemím parkovacího domu je proveden v živičném povrchu na standardně dimenzovaném kufru. Novým zdrojem tepla pro potřebu vytápění a přípravu teplé vody bude nová výměníková stanice voda – voda.

VSTUPNÍ PŘEDPOKLADY EKONOMICKÉ STUDIE

Podklady pro zpracování ES

Všechny údaje uvedené v tomto ekonomickém posouzení byly získány z následujících zdrojů:

- Projektová dokumentace
- Indikativní nabídka financování od Komerční banky
- Konzultace se Zadavatelem
- Veřejně dostupné informace u srovnatelných parkovacích zařízení

Provozní parametry projektu

- **Časový harmonogram realizace projektu**
  - Výběrové řízení na dodavatele 01/2023
  - Zahájení stavby 05/2023
  - Dokončení stavby nejpozději 11/2024
  - Zahájení provozu 01/2025
  - Podpis financování projektu 05/2023
  - Splátky jistiny úvěru od 2025, kvartální splátky – tj. 1. splátka jistiny 31.3.2025 atd.
  - Předpoklad vydání SP nejpozději do 01/2023
- **Pozemky** pro realizaci jsou v procesu převodu na Zadavatele z majetku akcionáře Zadavatele.
- **Příjmy:**
  - 375 parkovacích míst
  - předpoklad využití parkovacího domu:
    - 50 % abonenti – pronájem parkovacích míst na základě smlouvy se Zadavatelem
    - 50 % veřejnost – volně přístupná parkovací místa pro veřejnost
    - cca 60 akcí ročně (hokej, fotbal, společenské akce) – předpoklad odlišného režimu fungování parkovacího domu v den konání akce - abonenti v den akce bez nároku na parkování
  - pronájem komerčních prostor v 1. NP hokejovému klubu HC Pardubice
  - pronájem sportoviště na střeše parkovacího domu
- **Provozní náklady:**
  - energie za provoz parkovacího systému, výtahů, vzduchotechniky, LED osvětlení prostor atp.
  - údržba: zajistí Zadavatel z volných kapacit, které má a bude mít v okolí umístění parkovacího domu (úklidová technika a zaměstnanci, které má Zadavatel v okolí stavby parkovacího domu v rámci hokejové Enteria areny a dostavovaného fotbalovému stadionu). Ze stejného důvodu nejsou kalkulovány žádné osobní náklady pro provoz a související údržbu parkovacího domu. V kalkulaci cash flow projektu jsou zahrnuty pouze náklady nad tento rámec běžné údržby a očekávané náklady na materiál.
  - detailně k provozním nákladům následující část této kapitoly.

Energetické a ekonomické nároky na provoz objektu (odhad)

Odhad energetické a provozní náročnosti v oblasti energií byl proveden energetickým specialistou Zpracovatele na základě níže uvedených podkladů a zde uvedených technických informací:

1. Souhrnná technická zpráva k projektu „Parkovací dům u MFA – k.ú. Pardubice“ zpracovaná společností PROJEKT HALY S.R.O. z 22. 2. 2022.
2. Veřejně dostupných informací na www stránkách dodavatelů a distributorů energií k 12/2022.

- **Elektrická energie:**
  - Pi,e = 117 kVA,
  - Ps,e = 104 kVA tj. cca Ps,e = 83,2 kW
  - Provozní hodiny: 3000 hod., součinitel nesoučasnosti: 0,3
  - Spotřeba el. energie: 83,2 x 3000 x 0,3 ≈ 75 000 kWh/rok = 75MWh/rok
  - Cena el. energie (celková): 7 500, - Kč/MWh (odvozeno od zastropované ceny silové elektřiny)
  - Náklady na el. energii: 75 x 7 500 = 562 500,- Kč

- **Dodávkové teplo:**

Spotřeba tepla bude primárně souviset s provozem pronajímaných prostor a náklady na teplo budou účtovány nájemci. Z tohoto důvodu jsou v rámci této studie zanedbány.

- **Voda**

Spotřeba vody bude souviset s provozem pronajímaných prostor a náklady na vodu budou účtovány nájemci. Z tohoto důvodu jsou v rámci této studie zanedbány.

- **Opravy a údržba**

Jedná se o náklady na běžné opravy a údržbu parkovacího domu. Zadavatel je schopen si zajistit významnou část oprav z vlastních volných kapacit, z tohoto důvodu jsou kalkulovány pouze náklady nad tento rámec a náklady na materiál. Jedná se o expertní odhad Zadavatele a Zpracovatele.

- **Nákup služeb**

Zpracovatel předpokládá možnost vzniku nákladů na služby související s provozem parkovacího domu. Z tohoto důvodu jsou v CF tyto náklady kalkulovány s postupným nástupem s finální výší 60 tis. Kč od roku 2029.

- **Provozní náklady celkem(odhad)**

Celkové roční náklady na provoz parkovacího domu dosahují výše 570 tis. Kč s postupným nárůstem v letech až na hodnotu 690 tis. Kč.

Druh výdaje	Jednotka	2025	2026	2027	2028	2029
Energie	tis. Kč	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5
Opravy a údržba	tis. Kč	7,5	37,5	37,5	52,5	67,5
Nákup služeb	tis. Kč	0	0	30	45	60
Celkem	**tis. Kč**	**570**	**600**	**630**	**660**	**690**

Pozn.: Všechny ceny uvažovány bez DPH.

Cenové podmínky parkování (odhad)

Cena za parkování a pronájem sportoviště (příjmy projektu) budou vycházet z následujícího ceníku pronájmů (předpoklad):

Položka	Jednotka	Hodnota
Abonenti – parkování dlouhodobé	Kč/rok	**15 000**
Veřejnost – parkování krátkodobé	Kč/hod	**20**
Veřejnost – parkování celodenní **(pro stání delší než 5 hodin)**	Kč/den	**100**
Parkování sportovní a jiné akce	Kč/den	**200**
Pronájem střešního multifunkčního sportoviště	Kč/hod	**200**

Pozn.: Cena parkovného pro abonenty uvedena bez DPH, ceny parkovného a pronájmu sportoviště uvažovány včetně DPH.

Pro období prvních 6 měsíců od zahájení provozu navrhujeme stanovit **zaváděcí cenu parkovného pro veřejnost** s cílem podpořit obsazenost parkovacího domu, seznámit veřejnost s polohou parkovacího domu a způsobem užívání parkovacího domu. Navrhované sazby:

- Veřejnost – parkování krátkodobé – zaváděcí cena **10 Kč/hod**
- Veřejnost – parkování celodenní – zaváděcí cena **80 Kč/den** (pro stání delší než 5 hodin)
- Ostatní sazby parkovného beze změny

Reálnost nastavení předpokládaných cen parkovného byla ověřena Zpracovatelem na základě rešerše cen parkovného v jiných lokalitách. V rámci zhodnocení reálnosti nastavení cen za parkování došlo k rešerši cen v obdobných parkovacích zařízeních. Výběr byl nastaven dle následujících parametrů:

- jedná se výhradně o parkovací domy, parkování v zónách na ulici není součástí přehledu;
- v potaz byla brána města obdobné velikosti a významu, tedy primárně krajská města s preferencí současného umístění extraligového hokeje a prvoligového fotbalu;
- do podmínek nebyly z cenových důvodů a významné odlišnosti parkovacích podmínek kalkulovány podmínky 3 největších měst ČR, tedy hl. m. Prahy, Brna a Ostravy;
- akcentovány byly parkovací domy s obdobným umístěním v rámci krajského města, tedy poblíž významné sportovní infrastruktury.

V následující tabulce je uvedeno srovnání obdobných parkovacích zařízení, které vzniklo na základě veřejně dostupných informací.

Město	Konkrétní parkoviště	Cena parkovného (Kč)						Pozn.
		30 min.	Hodina	Den	Měsíc	Rok - rezidenti	Rok – abonenti	
Pardubice	Parkovací dům Karla IV.	10	20	100	-	-	12 100	-
Hradec Králové	Parkovací dům Jana Gayera	-	10	80	250	3 000	9 000	Sazba 18:00 - 6:00: 20 Kč jednorázový poplatek
Hradec Králové	Parkovací dům RegioCentrum	-	15	-	-	3 600	12 000	Sazba 8:00 - 18:00: 15 Kč za každou započatou hodinu Sazba 18:00 - 8:00: 10 Kč jednorázový poplatek
Hradec Králové	Katschnerka	-	10	-	-	2 400	6 000	Sazba 18:00 - 6:00: 5 Kč / hod
Hradec Králové	Aupark	-	25	-	-	-	9 000	První 4 hodiny zdarma, každá další započatá hodina 25 Kč
České Budějovice	City Green Park	15	30	-	-	-	-	Po-Pá od 7-19 hod/30 Kč, každá započatá hodina 25 Kč, Po-Pá od 19-7 hod 10 Kč + SO-NE 10 Kč
Plzeň	Parkovací dům Rychtářka	-	10	60	1 300	-	15 000	Po-Pá od 7-19 hod/10 Kč, nepřetržité stání max. 60 Kč, Po-Pá od 19-7 hod + víkendy 5 Kč, nepřetržité stání max. 40 Kč, abonenti 6-20 hod 11500Kč/rok, abonenti (1000kč/měsíc), abonenti 18-8 hod 3500 Kč/rok (300Kč/měsíc), abonenti NON-STOP 15000Kč/rok (1300Kč/měsíc)
Plzeň	Parkovací dům Nové divadlo	-	10	60	1 300	-	15 000	Denní 7-19 hod 60Kč při souvislém parkování, abonenti 6-20 hod 1000 Kč/měsíc, abonenti NON -STOP 1300Kč/měsíc, NON - STOP 15000Kč/rok
Ústí nad Labem	Garáže Zanádraží	-	30	100	1 500	-	15 600	první hodina parkování zdarma
Ústí nad Labem	Mariánské Garáže	-	10	50	950	-	8 900	první hodina parkování zdarma, 6-18 hod/10Kč max.50 Kč, 18-6 hod/5 kč max. 30 Kč
Průměr		**13**	**17**	**75**	**1 060**	**3 000**	**11 400**	**-**

Z výše uvedeného srovnání je zřejmé, že předpoklad nastavení cen parkování se významně neliší od cen na trhu běžných.

ANALÝZA CASH FLOW

Základní představení variant financování a obsazenosti PD

Základní údaje pro CF analýzu

Parkovací dům (dále jen PD) bude situován na místě stávajícího parkoviště (85 míst) v bezprostřední blízkosti Enteria areny (hokejové zápasy, kulturní akce, kapacita cca 10 tis. diváků) a centra města.

Celkový počet parkovacích míst v parkovacím domě je 375 míst a je rozdělen na abonentní dlouhodobé stání (50% kapacity, tj. 187 parkovacích míst) a krátkodobé stání pro veřejnost (50% kapacity, tj. 188 parkovacích míst).

Provozní doba parkovacího domu je stanovena na 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, 12 měsíců v roce. Po dobu 60 dnů se počítá s plným vyhrazením PD pro sportovní, kulturní a jiné akce pořádané v okolí PD (předpoklad akcí pořádaných především v Enteria areně a v novém fotbalovém stadionu) bez možnosti abonentního i krátkodobého parkování v den konání akce. V případě abonentního parkování se předpokládá stejný režim jako nyní u abonentního parkování na místě stávajícího parkoviště, které bude nahrazeno PD – abonenti dostávají předem informaci o dnech, kde nelze po celý den parkovat.

Celkové náklady výstavby investice jsou předpokládány ve výši 350 mil. Kč, doba výstavby 1,5 roku, zahájení provozu 1.1.2025.

Analýza cash flow PD je zpracována pro varianty financování projektu ve výši:

1. 350 mil. Kč
2. 200 mil. Kč
3. 100 mil. Kč
4. varianta bez vyrovnávací platby města – určení výše úvěru, při kterém nebude třeba vyrovnávací platba od akcionáře

z důvodů porovnání možných scénářů obsazenosti PD je CF zpracována ve dvou hlavních variantách, a to:

- varianta (a) reálná
- varianta (b) krizová

Ve všech výše uvedených scénářích se vždy počítá s dobou splatnosti úvěru 15 let (2 roky čerpání po dobu výstavby PD a 13 let splácení jistiny úvěru s kvartálními splátkami poprvé 31.3.2025) a úrokovou sazbou 5 % p. a.

Výstupem analýzy je vyčíslení nedostatku finančních prostředků na splácení úvěru na základě posouzení provozních nákladů a příjmů PD a návrh potřeby vyrovnávací platby od akcionáře Zadavatele v jednotlivých variantách.

Podrobný popis variant obsazenosti PD

Varianta (a) reálná

- **Struktura příjmů**
  - **Abonenti – parkování dlouhodobé:**

Uvažováno je s **počátečním 80% využitím** (tj. 150 míst), což se jeví přiměřené na základě obsazenosti současného parkoviště (plně využito pro abonenty) a počtu společností sídlících v blízkém okolí. Není vyloučeno ani dlouhodobé parkování obyvatel přilehlých bytů. V dalších letech je kalkulováno s 1% nárůstem.

  - **Veřejnost – parkování:**

U tohoto typu parkování je uvažováno s využitím 94 parkovacích míst pro krátkodobé stání v řádu 1 – 5 hodin v časovém intervalu 6 – 18 hodin (ve večerních a nočních hodinách se předpokládá minimální obsazenost) s platbou ve výši 20 Kč/hod., z toho v prvních 6 měsících zaváděcí cena 10 Kč/hod. Zbývajících 94 parkovacích míst je uvažováno pro parkování déle než 5 hodin s 50% obměnou vozidel. Toto parkování bude zpoplatněno částkou 100 Kč (80 Kč jako zaváděcí cena po dobu prvních 6 měsíců).

Obě varianty krátkodobého parkování počítají shodně s **60% koeficientem využití počtu parkovacích míst i časového intervalu** v prvním roce provozu, v dalších letech je kalkulováno s 1% nárůstem.

  - **Parkování sportovní a jiné akce:**

Předpoklad využití **100% kapacity PD po dobu 60 dní** v roce. Poplatek za parkování činí 200 Kč. Očekávané 100% využití je reálné s ohledem na kapacitu Enteria areny, která značně převyšuje plánovanou kapacitu parkovacího domu.

  - **Nájemné:**

Pronájem prostor hokejovému klubu Pardubice – kalkulovaný roční nájem 586 tis. Kč + pronájem střešního sportoviště veřejnosti (sazba 200 Kč/hod., předpoklad pronájmu průměrně 3 hodiny denně).

Následující tabulka uvádí podíl predikovaných reálných příjmů z parkovného na celkové kapacitě PD a výši příjmu na 1 parkovací místo (bez nájemného).

příjmy v tis. Kč za plnou kapacitu PD (= 375 míst * 24 hodin * 365 dní * 20 Kč/hod)	**65 700**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
podíl predikovaných příjmů na příjmech za plnou kapacitu		18,6 %	20,5 %	20,7 %	20,9 %	21,1 %	21,2 %	21,4 %
příjmy na 1 parkovací místo (tis. Kč)		31	34	34	34	35	35	35
příjmy v tis. Kč za plnou kapacitu PD, (= 375 míst * 24 hodin * 365 dní * 20 Kč/hod)	**65 700**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
podíl predikovaných příjmů na příjmech za plnou kapacitu		21,60 %	21,8 %	22,0 %	22,2 %	22,4 %	22,6 %	22,8 %
příjmy na 1 parkovací místo (tis. Kč)		36	36	36	37	37	37	38

- **Provozní výdaje**

Výdaje na provoz parkovacího domu jsou tvořeny převážně energiemi s tím, že náklady spotřebované hokejovým klubem Pardubice budou ihned přefakturovány. V dalších letech provozu parkovacího domu lze očekávat mírný nárůst provozních výdajů zahrnující drobné náklady na opravy a udržování, případně nákup služeb.

Mzdové náklady na provoz parkovacího domu nejsou pro účely cashflow analýzy vykazovány. Veškeré činnosti budou zajišťovány v rámci stávajících personálních zdrojů Zadavatele.

Predikovaná kalkulace provozních výdajů po dobu financování.

druh výdaje	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
energie (tis. Kč)	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5
opravy a udržování (tis. Kč)	7,5	37,5	37,5	52,5	67,5	82,5	97,5
nákup služeb (tis. Kč)	0	0	30	45	60	75	90
CELKEM (tis. Kč)	**570**	**600**	**630**	**660**	**690**	**720**	**750**
druh výdaje	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
energie (tis. Kč)	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5
opravy a udržování (tis. Kč)	112,5	127,5	142,5	157,5	172,5	187,5	202,5
nákup služeb (tis. Kč)	105	120	135	150	165	180	195
CELKEM (tis. Kč)	**780**	**810**	**840**	**870**	**900**	**930**	**960**

Varianta (b) krizová

- **Struktura příjmů**
  - **Abonenti – parkování dlouhodobé:**

Uvažováno je s **počátečním 50% využitím** (tj. 94 míst), což je mírně nad obsazenost současného parkoviště (plně využito pro abonenty). V dalších letech předpokládán 1% nárůst.

  - **Veřejnost – parkování:**

U tohoto typu parkování je uvažováno s využitím 94 parkovacích míst pro krátkodobé stání v řádu 1 – 5 hodin v časovém intervalu 6 – 18 hodin (ve večerních a nočních hodinách se předpokládá minimální obsazenost) s platbou ve výši 20 Kč/hod., z toho v prvních 6 měsících zaváděcí cena 10 Kč/hod. Zbývajících 94 parkovacích míst je uvažováno pro parkování déle než 5 hodin s 50% obměnou vozidel. Toto parkování bude zpoplatněno částkou 100 Kč (80 Kč jako zaváděcí cena po dobu prvních 6 měsíců).

Obě varianty krátkodobého parkování počítají shodně s **50% koeficientem využití počtu parkovacích míst i časového intervalu** v prvním roce provozu, v dalších letech je kalkulováno s 1% nárůstem.

  - **Parkování sportovní a jiné akce:**

Předpoklad využití **85% kapacity PD po dobu 60 dní** v roce, v dalších letech je kalkulován 1% nárůst. Poplatek za parkování činí 200 Kč. Očekávané využití je reálné s ohledem na kapacitu Enteria areny, která značně převyšuje plánovanou kapacitu parkovacího domu.

  - **Nájemné:**

Pronájem prostor hokejovému klubu Pardubice – kalkulovaný roční nájem 586 tis. Kč + pronájem střešního sportoviště veřejnosti (sazba 200 Kč/hod., předpoklad pronájmu průměrně 3 hodiny denně), tzn. beze změny oproti reálné variantě (a).

Následující tabulka uvádí podíl predikovaných reálných příjmů z parkovného na celkové kapacitě PD a výši příjmu na 1 parkovací místo (bez nájemného).

příjmy v tis. Kč za plnou kapacitu PD (= 375 míst * 24 hodin * 365 dní * 20 Kč/hod)	**65 700**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
podíl predikovaných příjmů na příjmech za plnou kapacitu		15,20 %	16,80 %	17,00 %	17,30 %	17,60 %	17,80 %	18,10 %
příjmy na 1 parkovací místo (tis. Kč)		24	27	28	28	29	29	30
příjmy v tis. Kč za plnou kapacitu PD, (= 375 míst * 24 hodin * 365 dní * 20 Kč/hod)	**65 700**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
podíl predikovaných příjmů na příjmech za plnou kapacitu		18,30 %	18,60 %	18,80 %	19,10 %	19,40 %	19,60 %	19,90 %
příjmy na 1 parkovací místo (tis. Kč)		30	30	31	31	32	32	33

- **Provozní výdaje**

Provozní výdaje jsou shodné jako v případě reálné varianty (a).

Predikovaná kalkulace provozních výdajů po dobu financování.

druh výdaje	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
energie (tis. Kč)	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5
opravy a udržování (tis. Kč)	7,5	37,5	37,5	52,5	67,5	82,5	97,5
nákup služeb (tis. Kč)	0	0	30	45	60	75	90
CELKEM (tis. Kč)	**570**	**600**	**630**	**660**	**690**	**720**	**750**
druh výdaje	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
energie (tis. Kč)	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5
opravy a udržování (tis. Kč)	112,5	127,5	142,5	157,5	172,5	187,5	202,5
nákup služeb (tis. Kč)	105	120	135	150	165	180	195
CELKEM (tis. Kč)	**780**	**810**	**840**	**870**	**900**	**930**	**960**

.

Podrobný popis jednotlivých variant financování

V této části jsou uvedeny tři základní možnosti financování dle výše úvěru (350 mil. Kč, 200 mil. Kč a 100 mil. Kč) vždy ve variantě (a) reálné a (b) krizové. Zároveň byla stanovena i varianta financování bez využití vyrovnávací platby od akcionáře Zadavatele.

Úvěr 350 mil. Kč – reálná varianta (1a)

- Hospodářský výsledek před zdaněním záporný do roku 2037, tzn. nulová daňová povinnost.
- Celková platba úroků při úrokové sazbě 5 % je 134 mil. Kč.
- Čistý CF projektu negativně ovlivněn roční splátkou úvěru ve výši 25,9 mil. Kč a splátkami úroků (max. 17 mil. Kč v prvním roce fungování).
- Potřeba vyrovnávací platby od města Pardubice je celkem za celou dobu splatnosti úvěru ve výši 299 mil. Kč.
- V prvních dvou letech vyrovnávací platba města plně kryje platbu úroků, po zahájení provozu PD klesá podíl vyrovnávací platby města na splátce úvěru a úroků postupně ze 73 % v roce 2025 na 49 % v roce 2037.
- Minimální kumulativní CF projektu.

CASH FLOW projektu (v tis. Kč)	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
investiční výdaje	100 000	250 000														
provozní náklady			570	600	630	660	690	720	750	780	810	840	870	900	930	960
splátky úvěru (jistina)			25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	12 962
splátky úroků	1 250	12 500	17 014	15 718	14 421	13 125	11 829	10 532	9 236	7 940	6 643	5 347	4 051	2 755	1 458	243
CELKOVÉ VÝDAJE	**101 250**	**262 500**	**43 510**	**42 244**	**40 977**	**39 711**	**38 445**	**37 178**	**35 912**	**34 646**	**33 379**	**32 113**	**30 847**	**29 581**	**28 314**	**14 165**
vlastní zdroje na realizaci																
čerpání bankovního úvěru	100 000	250 000														
provozní příjmy			12 249	13 460	13 585	13 709	13 834	13 958	14 083	14 207	14 332	14 456	14 581	14 705	14 830	14 954
čistý cash flow projektu	-1 250	-12 500	-31 261	-28 783	-27 393	-26 002	-24 611	-23 220	-21 829	-20 439	-19 048	-17 657	-16 266	-14 876	-13 485	789
ostatní příjmy (vyrovnávací platba SMP)	**1 250**	**12 500**	**31 500**	**29 000**	**27 000**	**26 000**	**25 000**	**23 000**	**22 000**	**20 500**	**19 000**	**17 500**	**16 500**	**15 000**	**13 500**	**0**
kumulativní cash flow projektu		0	239	456	63	61	450	230	400	462	414	257	490	615	630	1 419

Úvěr 350 mil. Kč – krizová varianta (1b)

- Hospodářský výsledek před zdaněním záporný do roku 2037, tzn. nulová daňová povinnost.
- Celková platba úroků při úrokové sazbě 5 % 134 mil. Kč.
- Čistý CF projektu negativně ovlivněn roční splátkou úvěru ve výši 25,9 mil. Kč a splátkami úroků (max. 17 mil. Kč v prvním roce fungování).
- Potřeba vyrovnávací platby od města Pardubice celkem za celou dobu splatnosti úvěru ve výši 329 mil. Kč.
- V prvních dvou letech vyrovnávací platba města plně kryje platbu úroků, po zahájení provozu PD klesá podíl vyrovnávací platby města na splátce úvěru a úroků postupně ze 79 % v roce 2025 na 11 % v roce 2038.
- Minimální kumulativní CF projektu.

CASH FLOW projektu (v tis. Kč)	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
investiční výdaje	100 000	250 000														
provozní náklady			570	600	630	660	690	720	750	780	810	840	870	900	930	960
splátky úvěru (jistina)			25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	25 926	12 962
splátky úroků	1 250	12 500	17 014	15 718	14 421	13 125	11 829	10 532	9 236	7 940	6 643	5 347	4 051	2 755	1 458	243
CELKOVÉ VÝDAJE	**101 250**	**262 500**	**43 510**	**42 244**	**40 977**	**39 711**	**38 445**	**37 178**	**35 912**	**34 646**	**33 379**	**32 113**	**30 847**	**29 581**	**28 314**	**14 165**
vlastní zdroje na realizaci																
čerpání bankovního úvěru	100 000	250 000														
provozní příjmy			9 966	11 024	11 194	11 363	11 533	11 702	11 872	12 041	12 211	12 380	12 550	12 719	12 889	13 058
čistý cash flow projektu	-1 250	-12 500	-33 543	-31 219	-29 784	-28 348	-26 912	-25 476	-24 040	-22 605	-21 169	-19 733	-18 297	-16 861	-15 426	-1 107
ostatní příjmy (vyrovnávací platba SMP)	**1 250**	**12 500**	**34 000**	**31 500**	**29 500**	**28 500**	**27 000**	**25 000**	**24 000**	**22 500**	**21 500**	**20 000**	**18 000**	**16 500**	**15 500**	**1 500**
kumulativní cash flow projektu		0	457	737	454	606	694	217	177	72	404	671	373	12	86	479

Úvěr 200 mil. Kč – reálná varianta (2a)

- Hospodářský výsledek před zdaněním záporný do roku 2035, tzn. nulová daňová povinnost.
- Celková platba úroků při úrokové sazbě 5 % 80 mil. Kč.
- Čistý CF projektu negativně ovlivněn roční splátkou úvěru ve výši 14,8 mil. Kč a splátkami úroků (max. 9,7 mil. Kč v prvním roce fungování).
- Potřeba vyrovnávací platby od města Pardubice celkem za celou dobu splatnosti úvěru ve výši 100 mil. Kč.
- V prvních dvou letech vyrovnávací platba města plně kryje platbu úroků, po zahájení provozu PD klesá podíl vyrovnávací platby města na splátce úvěru a úroků postupně z 53 % v roce 2025 na 10 % v roce 2037.
- Minimální kumulativní CF projektu.

CASH FLOW projektu (v tis. Kč)	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
investiční výdaje	100 000	250 000														
provozní náklady			570	600	630	660	690	720	750	780	810	840	870	900	930	960
splátky úvěru (jistina)			14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	7 405
splátky úroků	1 250	10 000	9 722	8 981	8 241	7 500	6 759	6 019	5 278	4 537	3 796	3 056	2 315	1 574	833	139
CELKOVÉ VÝDAJE	**101 250**	**260 000**	**25 107**	**24 396**	**23 686**	**22 975**	**22 264**	**21 554**	**20 843**	**20 132**	**19 421**	**18 711**	**18 000**	**17 289**	**16 578**	**8 504**
vlastní zdroje na realizaci		150 000														
čerpání bankovního úvěru	100 000	100 000														
provozní příjmy			12 249	13 460	13 585	13 709	13 834	13 958	14 083	14 207	14 332	14 456	14 581	14 705	14 830	14 954
čistý cash flow projektu	-1 250	-10 000	-12 858	-10 936	-10 101	-9 266	-8 431	-7 595	-6 760	-5 925	-5 090	-4 254	-3 419	-2 584	-1 749	6 450
ostatní příjmy (vyrovnávací platba SMP)	**1 250**	**10 000**	**13 000**	**11 000**	**10 000**	**9 500**	**8 500**	**7 500**	**6 500**	**6 000**	**5 000**	**4 500**	**3 500**	**2 500**	**1 500**	**0**
kumulativní cash flow projektu		0	142	206	104	339	408	313	52	127	38	283	364	280	31	6 481

Úvěr 200 mil. Kč – krizová varianta (2b)

- Hospodářský výsledek před zdaněním záporný do roku 2037, tzn. nulová daňová povinnost.
- Celková platba úroků při úrokové sazbě 5 % 80 mil. Kč.
- Čistý CF projektu negativně ovlivněn roční splátkou úvěru ve výši 14,8 mil. Kč a splátkami úroků (max. 9,7 mil. Kč v prvním roce fungování).
- Potřeba vyrovnávací platby od města Pardubice celkem za celou dobu splatnosti úvěru ve výši 129 mil. Kč.
- V prvních dvou letech vyrovnávací platby města plně kryje platbu úroků, po zahájení provozu PD klesá podíl vyrovnávací platby města na splátce úvěru a úroků postupně z 63 % v roce 2025 na 22 % v roce 2037.
- Minimální kumulativní CF projektu.

CASH FLOW projektu (v tis. Kč)	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
investiční výdaje	100 000	250 000														
provozní náklady			570	600	630	660	690	720	750	780	810	840	870	900	930	960
splátky úvěru (jistina)			14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	14 815	7 405
splátky úroků	1 250	10 000	9 722	8 981	8 241	7 500	6 759	6 019	5 278	4 537	3 796	3 056	2 315	1 574	833	139
CELKOVÉ VÝDAJE	**101 250**	**260 000**	**25 107**	**24 396**	**23 686**	**22 975**	**22 264**	**21 554**	**20 843**	**20 132**	**19 421**	**18 711**	**18 000**	**17 289**	**16 578**	**8 504**
vlastní zdroje na realizaci		150 000														
čerpání bankovního úvěru	100 000	100 000														
provozní příjmy			9 966	11 024	11 194	11 363	11 533	11 702	11 872	12 041	12 211	12 380	12 550	12 719	12 889	13 058
čistý cash flow projektu	-1 250	-10 000	-15 141	-13 372	-12 492	-11 612	-10 732	-9 851	-8 971	-8 091	-7 211	-6 330	-5 450	-4 570	-3 690	4 554
ostatní příjmy (vyrovnávací platba SMP)	**1 250**	**10 000**	**15 500**	**13 500**	**12 500**	**12 000**	**10 000**	**10 000**	**9 000**	**8 500**	**7 000**	**6 500**	**5 500**	**4 500**	**3 500**	**0**
kumulativní cash flow projektu		0	359	487	495	883	151	300	329	738	527	697	747	677	487	5 041

Úvěr 100 mil. Kč – reálná varianta (3a)

- Hospodářský výsledek před zdaněním záporný do roku 2033, tzn. nulová daňová povinnost.
- Celková platba úroků při úrokové sazbě 5 % 40,6 mil. Kč.
- Čistý CF projektu negativně ovlivněn roční splátkou úvěru ve výši 7,4 mil. Kč a splátkami úroků (max. 4,9 mil. Kč v prvním roce fungování).
- Potřeba vyrovnávací platby od města Pardubice celkem za celou dobu splatnosti úvěru ve výši 6,8 mil. Kč, a to hlavně v prvních dvou letech, kdy dotace města plně kryje platbu úroků.
- Po zahájení provozu PD je vyrovnávací platba města nutná jen v prvním roce fungování ve výši 0,6 mil. Kč, v ostatních letech by provoz PD neměl být závislý na vyrovnávacích platbách města.
- Významný kumulativní CF projektu, možnost splacení poskytnuté vyrovnávací platby do 3 let po zahájení provozu PD.

CASH FLOW projektu (v tis. Kč)	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
investiční výdaje	100 000	250 000														
provozní náklady			570	600	630	660	690	720	750	780	810	840	870	900	930	960
splátky úvěru (jistina)			7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	3 696
splátky úroků	1 250	5 000	4 861	4 491	4 120	3 750	3 380	3 009	2 639	2 268	1 898	1 528	1 157	787	416	69
CELKOVÉ VÝDAJE	**101 250**	**255 000**	**12 839**	**12 499**	**12 158**	**11 818**	**11 478**	**11 137**	**10 797**	**10 456**	**10 116**	**9 776**	**9 435**	**9 095**	**8 754**	**4 725**
vlastní zdroje na realizaci	50 000	200 000														
čerpání bankovního úvěru	50 000	50 000														
provozní příjmy			12 249	13 460	13 585	13 709	13 834	13 958	14 083	14 207	14 332	14 456	14 581	14 705	14 830	14 954
čistý cash flow projektu	-1 250	-5 000	-590	961	1 426	1 891	2 356	2 821	3 286	3 751	4 216	4 681	5 145	5 610	6 075	10 229
ostatní příjmy (vyrovnávací platba SMP)	**1 250**	**5 000**	**590**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
kumulativní cash flow projektu	0	0	0	961	2 388	4 279	6 635	9 456	12 742	16 493	20 709	25 389	30 535	36 145	42 220	52 449

Úvěr 100 mil. Kč – krizová varianta (3b)

- Hospodářský výsledek před zdaněním záporný do roku 2037, tzn. nulová daňová povinnost.
- Celková platba úroků při úrokové sazbě 5 % 40,6 mil. Kč.
- Čistý CF projektu negativně ovlivněn roční splátkou úvěru ve výši 7,4 mil. Kč a splátkami úroků (max. 4,9 mil. Kč v prvním roce fungování).
- Potřeba vyrovnávací platby od města Pardubice celkem za celou dobu splatnosti úvěru ve výši 12,25 mil. Kč, a to hlavně v prvních dvou letech, kdy vyrovnávací platba města plně kryje platbu úroků.
- Po zahájení provozu PD je vyrovnávací platba města nutná ještě v dalších 4 letech, od roku 2029 by provoz PD neměl být závislý na vyrovnávacích platbách města.
- Kumulativní CF projektu dává možnost splacení poskytnuté vyrovnávací platby přibližně v roce 2033, tj. do 8 let po zahájení provozu PD.

CASH FLOW projektu (v tis. Kč)	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
investiční výdaje	100 000	250 000														
provozní náklady			570	600	630	660	690	720	750	780	810	840	870	900	930	960
splátky úvěru (jistina)			7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	7 408	3 696
splátky úroků	1 250	5 000	4 861	4 491	4 120	3 750	3 380	3 009	2 639	2 268	1 898	1 528	1 157	787	416	69
CELKOVÉ VÝDAJE	**101 250**	**255 000**	**12 839**	**12 499**	**12 158**	**11 818**	**11 478**	**11 137**	**10 797**	**10 456**	**10 116**	**9 776**	**9 435**	**9 095**	**8 754**	**4 725**
vlastní zdroje na realizaci	50 000	200 000														
čerpání bankovního úvěru	50 000	50 000														
provozní příjmy			10 527	11 585	11 755	11 924	12 094	12 263	12 433	12 602	12 772	12 941	13 111	13 280	13 450	13 619
čistý cash flow projektu	-1 250	-5 000	-2 312	-914	-404	106	616	1 126	1 636	2 146	2 656	3 166	3 676	4 185	4 695	8 894
ostatní příjmy (vyrovnávací platba SMP)	**1 250**	**5 000**	**3 500**	**2 500**	**2 000**	**1 000**	**1 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
kumulativní cash flow projektu		0	359	487	495	883	151	300	329	738	527	697	747	677	487	5 041

Úvěr 80 mil. Kč = varianta bez vyrovnávací platby od města Pardubice (4)

Varianta bez vyrovnávací platby by nastala

- v případě **reálné varianty příjmů při úvěru ve výši 100 mil. Kč**, viz varianta (3a) - s výjimkou úroků po dobu výstavby a dotace ve výši 0,5 mil. Kč v prvním roce provozu PD,
- v případě **krizové varianty příjmů při úvěru ve výši 80 mil. Kč**, viz varianta cash flow níže.

CASH FLOW projektu (v tis. Kč)	2023	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**
investiční výdaje	100 000	250 000														
provozní náklady			570	600	630	660	690	720	750	780	810	840	870	900	930	960
splátky úvěru (jistina)			5 926	5 926	5 926	5 926	5 926	5 926	5 926	5 926	5 926	5 926	5 926	5 926	5 926	2 962
splátky úroků	1 000	4 000	3 889	3 593	3 296	3 000	2 704	2 407	2 111	1 815	1 518	1 222	926	630	333	56
CELKOVÉ VÝDAJE	**101 000**	**254 000**	**10 385**	**10 119**	**9 852**	**9 586**	**9 320**	**9 053**	**8 787**	**8 521**	**8 254**	**7 988**	**7 722**	**7 456**	**7 189**	**3 978**
vlastní zdroje na realizaci	60 000	210 000														
čerpání bankovního úvěru	40 000	40 000														
provozní příjmy			9 966	11 024	11 194	11 363	11 533	11 702	11 872	12 041	12 211	12 380	12 550	12 719	12 889	13 058
čistý cash flow projektu	-1 000	-4 000	-418	906	1 341	1 777	2 213	2 649	3 085	3 520	3 956	4 392	4 828	5 264	5 699	9 081
ostatní příjmy (vyrovnávací platba SMP)	**1 000**	**4 000**	**500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
kumulativní cash flow projektu	0	0	82	987	2 329	4 106	6 319	8 967	12 052	15 572	19 529	23 921	28 748	34 012	39 711	48 792

Citlivostní analýza k vybraným parametrům

Pro posouzení významnosti nastavení jednotlivých vstupních parametrů byla zpracována i citlivostní analýza, která vyjadřuje, k jakým změnám z pohledu ovlivnitelných vstupních parametrů dojde. Byly vybrány ty parametry, které mohou být reálně v konečném nastavení podmínek financování a provozu PD odlišné od vypracovaných variant. Jako základní pro vyjádření změny byla posuzována varianta (a) reálná.

- **Úroková sazba úvěru** – změna výše úrokové sazba o 0,5 % p.a.

V rámci citlivostní analýzy byla posouzena změna (pokles/růst) úrokové sazby o 0,50 % p.a. proti posuzované úrokové sazbě 5 % p.a. využívané v hodnocení variant. Konečná úroková sazba je založená na tržním principu a je tvořena bankovním trhem. Výši úrokové sazby tak nemůže Zadavatel přímo ovlivnit ale v rámci konečných podmínek sjednaných s financující bankou se může konečná sazba financování lišit od podmínek používaných v této studii. Změna úrokové sazba má vliv jak na placené úroky z úvěru, tak výši vyrovnávací platby od akcionáře.

- **Sazba parkovného – veřejnost** – zvýšení sazby hodinového parkovného o 5 Kč/hodina

V rámci citlivostní analýzy byla posouzena změna (zvýšení) sazby hodinového parkování pro veřejnost o 5 Kč na částku 25 Kč/hod. Konečné nastavení sazby je závislé na celkové cenové politice parkování města Pardubice pro okolní parkovací zóny na ulicích, kapacitě parkování a dostupnosti veřejných parkovacích míst. Vliv budou mít i parkovací plochy okolních soukromých subjektů. Změny sazby parkovného budou mít druhotně vliv i na obsazenost PD, tento vliv ale není v citlivostní analýze posuzován a analýza vychází ze stavu, že ke změn obsazenosti PD nedojde.

- **Sazba parkovného - sportovní a jiné akce** – zvýšení sazby parkovného v době konání akcí o 50 Kč

V rámci citlivostní analýzy bylo posouzena změna (zvýšení) sazby parkování v době konání sportovních a jiných akcí o 50 Kč na částku 250 Kč/den. Konečné nastavení sazby je závislé na obsazenosti PD v průběhu konání akcí a rychlosti naplnění PD před zahájením akcí. Konečné nastavení sazby je závislé na i na celkové cenové politice parkování města Pardubice v době konání akcí a okolní kapacitě parkování a dostupnosti veřejných parkovacích míst. Vliv budou mít i parkovací plochy okolních soukromých subjektů. Změny sazby parkovného budou mít druhotně vliv i na obsazenost PD, tento vliv ale není v citlivostní analýze posuzován a analýza vychází ze stavu, že ke změn obsazenosti PD nedojde.

Přehled dopadů změn výše zmíněných parametrů pro variantu (a) reálná je uveden níže:

VARIANTA Financování	Změna vstupního parametru	Úroky z úvěru celkem (v tis. Kč)	Vyrovnávací platba od města celkem (v tis. Kč)
350 mil. Kč	**základní varianta**	134 062	299 250
	pokles úrokové sazby o 0,5 % p.a.	120 656	285 275
	změna	*- 13 406*	*- 13 975*
	nárůst ceny parkovného o 5 Kč	134 062	287 250
	změna	-	*- 12 000*
	nárůst ceny parkovného akce na 250 Kč	134 062	284 050
	změna	-	*- 15 200*
200 mil. Kč	**základní varianta**	80 000	100 250
	pokles úrokové sazby o 0,5 % p.a.	73 366	93 750
	změna	*- 6 634*	*- 6 500*
	nárůst ceny parkovného o 5 Kč	80 000	89 250
	změna	-	*- 11 000*
	nárůst ceny parkovného akce na 250 Kč	80 000	85 750
	změna	-	*- 14 500*
100 mil. Kč	**základní varianta**	40 322	6 250

	pokles úrokové sazby o 0,5 % p.a.	37 185	6 250
	změna	*- 3 137*	-
	nárůst ceny parkovného o 5 Kč	N/A	N/A
	nárůst ceny parkovného akce na 250 Kč	N/A	N/A

V případě varianty financování 100 mil. Kč dojde v případě identifikovaných změn parametrů – nárůst ceny parkovného o 5 Kč a nárůst ceny parkovného v době konání akcí na 250 Kč – k situaci, kdy v době splácení jistiny úvěru již nebude třeba vyrovnávací platby a splácení úvěru bude možno pokrýt z výnosů provozu PD. Nadále však bude třeba pokrýt vyrovnávací platbou období splácení úroků z čerpané jistiny v době realizace PD.

Zajištění úvěru

Na základě předpokládaného financování projektu ve všech řešených variantách se předpokládá zajištění v následujícím rozsahu:

- **Zástavní právo** k pořízené nemovitosti z úvěru včetně vinkulace pojistného plnění na pořizovací cenu nemovitosti
- **Ručení akcionáře** Zadavatele do plné výše úvěru
- **Zástava běžných účtů** Zadavatele

S ohledem na nedostačující výši zdrojů vygenerovaných parkovacím domem ke splácení úvěru ve všech variantách je třeba počítat s podmínkou čerpání úvěru v podobě **předložení smlouvy o závazku města poskytovat dlužníkovi vyrovnávací platbu** na vyrovnání nedostatku zdrojů ke splácení úvěru (jistiny i úroků). V rámci studie bylo vypracováno několik variant financování, možných scénářů vývoje obsazenosti a související výše vyrovnávací platby, **skutečná výše vyrovnávací platby** je závislá na konečném nastavení cenové politiky parkovného, skutečných nákladech provozu PD, obsazenosti parkovacího domu a vývoji úrokových sazeb úvěru.

ZÁVĚR

V rámci studie byly nejprve vyhodnoceny **příjmy projektu** – předpoklady cenového nastavení parkovného v PD, sazba pronájmu sportoviště na střeše objektu PD, viz níže. Navržené hodnoty jsou srovnatelné v rámci jiných obdobných projektů v ČR:

Položka	Jednotka	Hodnota
Abonenti – parkování dlouhodobé	Kč/rok	**15 000**
Veřejnost – parkování krátkodobé	Kč/hod	**20**
Veřejnost – parkování celodenní (pro stání delší 5 hodin)	Kč/den	**100**
Parkování sportovní a jiné akce	Kč/den	**200**
Pronájem střešního multifunkčního sportoviště	Kč/hod	**200**

Pozn.: Cena parkovného pro abonenty uvedena bez DPH, ceny parkovného a pronájmu sportoviště uvažovány včetně DPH.

Pro období zahájení provozu (prvních 6 měsíců) jsou navrhovány zaváděcí sazby pro veřejnost:

- Veřejnost – parkování krátkodobé – zaváděcí cena **10 Kč/hod**
- Veřejnost – parkování celodenní – zaváděcí cena **80 Kč/den** (pro stání delší než 5 hodin)
- Ostatní sazby parkovného beze změny

Dále byly zhodnoceny předpokládané **provozní náklady projektu**, především v oblasti nákladů na energie na technologický provoz objektu PD a dále očekávaný mírný nárůst provozních výdajů zahrnující drobné náklady na opravy a udržování, případně nákup služeb. Roční provozní položky jsou z pohledu objemu spíše nevýznamné ve srovnání s příjmy z parkování a objemem financování.

Druh výdaje	Jednotka	2025	2026	2027	2028	2029
Energie	tis. Kč	562,5	562,5	562,5	562,5	562,5
Opravy a údržba	tis. Kč	7,5	37,5	37,5	52,5	67,5
Nákup služeb	tis. Kč	0	0	30	45	60
Celkem	**tis. Kč**	**570**	**600**	**630**	**660**	**690**

Pozn.: Všechny ceny uvažovány bez DPH.

V předchozí kapitole jsou **detailně zhodnoceny jednotlivé varianty financování (350 mil. Kč, 200 mil. Kč, 100 mil. Kč)** ve dvou různých scénářích podle míry obsazenosti PD podle míry rizikovosti. Zpracování dvou různých **variant obsazenosti**:

- **varianta (a) reálná** – obsazenost parkovacích míst pro abonenty 80 %, obsazenost parkování pro veřejnost 60 %
- **varianta (b) krizová** - obsazenost parkovacích míst pro abonenty 50 %, obsazenost parkování pro veřejnost 50 %, obsazenost parkovacích míst při konání akcí 85 %.

je nezbytné pro pravděpodobnější posouzení skutečného vývoje obsazenosti po dokončení PD.

Ve všech uvedených variantách obsazenosti a objemu úvěrů se vždy **počítá s předpokládanou dobou splatnosti úvěru 15 let (2 roky čerpání po dobu výstavby PD a 13 let splácení jistiny úvěru) a úrokovou sazbou 5 % p. a.,** kvartální splátky jistiny, první splátka jistiny 31.3.2025.

Komplexní srovnání klíčových parametrů variant financování v obou zmíněných scénářích obsazenosti PD.

VARIANTA FINANCOVÁNÍ		Položka (mil. Kč)				
		Uhrazené úroky z úvěru celkem	Vyrovnávací platba celkem	Roční vyrovnávací platba maximální	Roční vyrovnávací platba minimální	Vlastní zdroje Zadavatele
350 mil. Kč	1a – reálná	134	299,250	31,500	13,100	0,000
	1b – krizová	134	328,750	34,000	15,500	0,000
200 mil. Kč	2a – reálná	80	100,250	13,000	1,500	150,000
	2b - krizová	80	129,250	15,500	3,500	150,000
100 mil. Kč	3a – reálná	40,6	6,840	5,000	0,590	250,000
	3b- krizová	40,6	16,250	5,000	1,000	250,000
80 mil. Kč	4 - krizová	33,75	5,500	4,000	0,500	270,000

Výstupem této studie není vyhodnocení nejlepší varianty financování ale identifikace provozních scénářů nově realizovaného PD v širších souvislostech různého objemu financování a poskytování vyrovnávací platby od akcionáře.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, za jinak nezměněných předpokladů výše, že v případě **financování realizace PD v objemu**:

- **350 mil. Kč** – bude **vyrovnávací platba města** za celé období splácení úvěru celkem mezi **299 – 329 mil. Kč**, **maximální částka očekávané/predikované roční vyrovnávací platby** bude mezi **31,5 – 34 mil. Kč**.
- **200 mil. Kč** – bude **vyrovnávací platba města** za celé období splácení úvěru celkem mezi **100 – 129 mil. Kč**, maximální částka **očekávané/predikované roční vyrovnávací platby** bude mezi **13 – 15,5 mil. Kč**. Bude však nutné vynaložit vlastní zdroje ve výši 150 mil. Kč
- **100 mil. Kč** – bude **vyrovnávací platba města** za celé období splácení úvěru celkem mezi **7 – 16,25 mil. Kč**, maximální částka **očekávané/predikované roční vyrovnávací platby** bude 5 mil Kč. Bude však nutné vynaložit vlastní zdroje ve výši 250 mil. Kč
- **100 mil Kč s obsazeností dle reálná varianty** nebo **80 mil. Kč s obsazeností dle krizové varianty** nebude třeba v době splácení jistiny úvěru, tj. od 1.1.2025 získávat od akcionáře vyrovnávací platbu. Vyrovnávací platba bude třeba pouze v době čerpání úvěru na realizaci PD.

Součástí studie je i **citlivostní analýza** k předpokladům úrokové sazby, hodinového parkovaného pro veřejnost a parkovného v době konání akcí. Cílem citlivostní analýzy je posouzení změn parametrů, které může vzniknout na základě rozdílu skutečně nastavených podmínek proti předpokladům této studie. Citlivostní analýza ukazuje, že zásadní vliv na celkovou výši vyrovnávací platby od města mají spíše změny v sazbách parkovného než úroková sazba úvěru např. v případě změny u úvěru 350 mil. Kč:

- Zvýšení ceny hodinového parkovného o 5 Kč – dojde k poklesu celkové vyrovnávací platby za celé období splácení úvěru o 12 mil Kč.
- Zvýšení ceny parkovného při konání akcí o 50 Kč – dojde k poklesu celkové vyrovnávací platby za celé období splácení úvěru o 15,2 mil Kč.
- Změna úrokové sazby o 0,50 % p.a. oproti předpokládané sazbě v této studii dojde v případě úvěru 350 mil. Kč k poklesu celkových úrokových nákladů za celou dobu splatnosti úvěru o cca 13,4 mil Kč a současně za stejné období o cca 14 mil. Kč poklesne i vyrovnávací platba.

V případě financování s objemem 200 mil. Kč se pak dopady výše uvedených změn sazeb parkovného zvýrazní – pokles celkové vyrovnávací platby díky změně proti předpokládanému stavu v této studii:

- ceny hodinového parkovného o 5 Kč – 11 mil. Kč
- ceny parkovného při konání akcí o 50 Kč – 14,5 mil. Kč
- úrokové sazby o 0,50 % p.a.- 6,5 mil. Kč,

V případě úvěru 100 mil. Kč se vyrovnávací platba nezmění, protože se jedná o variantu, kdy vyrovnávací platba je třeba pouze v období čerpání úvěru na krytí úrokových nákladů po dobu čerpání.

Je na zhodnocení Zadavatele, která z navrhovaných variant financování je pro něj nejvýhodnější a zároveň reálnější díky potenciálu odsouhlasení vyrovnávacích plateb od akcionáře. Hlavní rozdíly mezi variantami jsou v míře nutnosti zajištění vlastních zdrojů Zadavatele s ohledem na výši úvěru, který nemusí pokrýt celkové realizační náklady PD. Posouzení možností vložení/získání vlastních prostředků na dofinancování realizačních nákladů PD a posouzení ochoty poskytnout vyrovnávací platbu nebylo předmětem ekonomické studie.

Doporučení

Z provedené ekonomické analýzy vyplývá, že Zadavatel by měl věnovat **pozornost** především **příjmové stránce projektu**, a to důsledným průběžným **vyhodnocování nastavení sazeb parkování** a **obsazenosti PD** s ohledem na konkurenci soukromých projektů ale i celkové nastavení veřejného parkovaní v okolí PD a celém městě Pardubice. Nabízejí se různé možnosti podpory veřejného parkování v PD včetně úprav kapacit veřejného parkování ve městě a okolí PD. **Nastavení sazeb parkovného může přímo zásadním způsobem ovlivnit výši vyrovnávací platby od akcionáře**. Průběžná analýza obsazenosti PD může také významně napomoci optimalizaci sazeb parkovného.

Další možností zvýšení příjmů je možnost instalace reklamních ploch uvnitř i vně objektu, tuto možnost je třeba prozkoumat po dokončení realizace PD.