

Gmina Miasto Szczecin
Plac Armii Krajowej 1
70-456 Szczecin

Analiza ekonomiczna potwierdzająca możliwość utrzymania obiektu hali widowiskowo-sportowej



Szczecin, 6.08.2012r.

Spis treści

1. Podstawowe założenia przyjęte do analizy.....	3
2. Nakłady inwestycyjne na realizację inwestycji. Nakłady odtworzeniowe.....	6
3. Kalkulacja kosztów eksploatacyjnych na etapie realizacji inwestycji.....	7
3.1. Koszty energii elektrycznej.....	8
3.2. Koszty energii cieplnej.....	8
3.3. Koszty wynagrodzeń pracowników hali.....	9
3.4. Zużycie wody.....	11
3.5. Koszty organizacji imprez.....	11
3.6. Pozostałe koszty – usługi obce.....	12
3.7. Pozostałe koszty – inne.....	13
4. Kalkulacja przychodów powstałych w wyniku realizacji projektu.....	13
5. Rachunek zysków i strat dla inwestycji na etapie operacyjnym.....	15
6. Kalkulacja zapotrzebowania na kapitał obrotowy.....	15
7. Analiza przepływów środków pieniężnych powstałych na etapie operacyjnym.....	16
8. Analiza wskaźnikowa – wskaźniki Finansowe.....	17
9. Analiza wskaźnikowa – wskaźniki ekonomiczne.....	17
10. Podsumowanie i rekomendacje.....	20
Załączniki:.....	21

1. Podstawowe założenia przyjęte do analizy

Przedmiotem niniejszej analizy jest etap operacyjny funkcjonowania hali widowiskowo-sportowej w Szczecinie, budowanej w latach 2011-2013. Podstawą do jej sporządzenia są następujące dokumenty:

- 1) Umowa zawarta z Gminą Miasto Szczecin na wykonanie analizy ekonomicznej dotyczącej możliwości utrzymania obiektu nowo budowanej hali widowiskowo-sportowej w ramach inwestycji Budowa ogólnomiejskiej hali widowiskowo-sportowej wraz z obiektami towarzyszącymi w Szczecinie ubiegającej się o dofinansowanie ze środków Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej w ramach Programu inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu na rok 2012;
- 2) W związku z brakiem szczegółowych wytycznych do sporządzania analiz finansowych w ramach wytycznych dla wnioskodawców ubiegających się o dofinansowanie ze środków FRKF niniejsza analiza przygotowana została z wykorzystaniem wytycznych do studiów wykonalności w zakresie infrastruktury kubaturowej i otwartej: Działanie/Poddziałanie: 5.1.1/5.2.1/5.2.2/5.3/6.1.1/6.2.1/6.3/7.1.1/7.1.2/7.1.3/7.2/7.3.1/7.3.2. Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego Rozporządzenie Ministra Sportu i Turystyki z dnia 23 sierpnia 2010r. w sprawie dofinansowania zadań ze środków Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej;
- 3) Wytyczne dla wnioskodawców, dotyczące zgłoszeń zadań inwestycyjnych do ujęcia w programie inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu;
- 4) Opis techniczny do projektu budowlanego i wykonawczego zamiennego do projektu oryginalnego Ogólnomiejskiej hali widowiskowo – sportowej w Szczecinie przy ul. Szafera;
- 5) Harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji;
- 6) Opinia w sprawie prognozowanego zużycia energii elektrycznej w obiektach Ogólnomiejskiej Hali Widowiskowo-Sportowej w Szczecinie przy ul. Szafera, sporządzona przez Biuro Obsługi Inwestycji Lech Invest – Lech Bartnik;
- 7) Kalkulację kosztów zużycia energii cieplnej w obiektach Ogólnomiejskiej Hali Widowiskowo-Sportowej w Szczecinie przy ul. Szafera, sporządzonej przez Pana Mariana Nowakowskiego – dyrektora ds. Kluczowych Klientów w Szczecińskiej Energetyce Ciepłej (dostawcy energii cieplnej dla hali).

Celem niniejszej analizy jest zbadanie, czy podmiot zewnętrzny, któremu Gmina Miasto Szczecin powierzy eksploatację hali widowiskowo-sportowej będzie w stanie zapewnić jej trwałość finansową.

Miasto Szczecin planuje wyłonić operatora zewnętrznego do prowadzenia i zarządzania halą widowiskowo – sportową. Podstawowym zadaniem operatora

będzie prowadzenie dochodowej działalności opartej na maksymalnym wykorzystaniu funkcjonalności nowej hali. Najważniejszymi elementami tak prowadzonej działalności ma być organizacja imprez sportowych o wymiarze: lokalnym, krajowym i międzynarodowym. Miasto Szczecin prowadzi rozmowy i konsultacje z polskimi związkami sportowymi na te tematy. Prowadzone są także działania zmierzające do rozwoju lokalnych halowych klubów sportowych – w bieżącym roku w najwyższej klasie rozgrywkowej w drużynowych dyscyplinach halowych będą uczestniczyły już 3 kluby ze Szczecina : Pogoń Baltica (piłka ręczna kobiet) , Pogoń Gaz System (piłka ręczna mężczyzn), Pogoń 04 (Futsal). Komerccjalizacja szczecińskiej hali jest obecnie

jednym z priorytetów działań Miasta Szczecin związanych z projektem „Hala widowiskowo – sportowa”.

Zatem intencją Gminy Miasto Szczecin jest wyłonienie podmiotu zewnętrznego odpowiedzialnego za eksploatację hali oraz zapewnienie jej prawidłowego funkcjonowania. Na dzień sporządzania niniejszej analizy, nie można zatem dokładnie określić, kto będzie odpowiedzialny za eksploatację powstałego w ramach projektu obiektu. Mając powyższe na uwadze, analizę przeprowadzono w oderwaniu od podmiotu odpowiedzialnego za eksploatację, koncentrując się jedynie na przepływach środków pieniężnych związanych z funkcjonowaniem hali.

Analizę sporządzono metoda standardową. Zakłada ona możliwość wyodrębnienia ze strumieni przepływów finansowych bezpośrednio tych związanych z analizowanym projektem. Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Sportu i Turystyki z dnia 23 sierpnia 2010r. w sprawie dofinansowania zadań ze środków Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej oraz Wytycznymi dla wnioskodawców, dotyczące zgłoszeń zadań inwestycyjnych

do ujęcia w programie inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu, kwestią kluczową jest określenie strumieni przychodów i kosztów z funkcjonowania powstałego obiektu. Zasadniczym celem jest natomiast wykazanie trwałości finansowej inwestycji. Poprzez trwałość finansową inwestycji rozumie się:

- 1) zdolność inwestycji do samofinansowania lub
- 2) zdolność operatora do zapewnienia utrzymania inwestycji w oparciu o środki własne.

Biorąc pod uwagę komercyjny charakter inwestycji na etapie eksploatacyjnym (Gmina Miasto Szczecin planuje wyłonienie podmiotu zewnętrznego), w niniejszej analizie dokonano analizy trwałości finansowej inwestycji w rozumieniu zgodnym z pierwszym punktem.

Podstawą do analizy były nakłady inwestycyjne na realizację projektu oraz projekt budowlany, wraz z pozostałymi dokumentami wymienionymi na początku niniejszego rozdziału. Przyjęto piętnastoletni okres referencyjny, liczony od pierwszego roku eksploatacji hali. Zatem za okres referencyjny przyjęto lata 2014-2028.

Analizę sporządzono w cenach stałych. Strumienie pieniężne w latach objętych prognoza skorygowano o wskaźnik inflacji. Z tego też względu, przyjęte ceny jednostkowe w kalkulacji przychodów oraz większość kosztów eksploatacyjnych ma charakter stały w całym okresie objętym analizą. Wyjątek stanowią koszty wynagrodzeń pracowników hali. Koszty wynagrodzeń w każdym roku są zwiększane o wskaźnik realnego wzrostu wynagrodzeń. Wskaźnik wzrostu wynagrodzeń został określony na poziomie zgodnym ze „Scenariuszami rozwoju gospodarczego Polski (...)” stanowiącymi załącznik do Wytycznych w zakresie wybranych zagadnień dotyczących Projektów inwestycyjnych, w tym Projektów generujących dochód.

Wysokość nakładów inwestycyjnych przyjęto w cenach brutto. Nakłady inwestycyjne będą ponoszone przez Gminę Miasto Szczecin, która będzie ubiegała się o odzyskanie podatku VAT od poniesionych kosztów inwestycji. Niemniej jednak, w celu uspójnienia wartości ze wkładanym do wniosku z harmonogramem rzeczowo-finansowym, podane wartości są w cenach brutto. Natomiast przychody oraz koszty operacyjne zostały określone w cenach netto (bez podatku VAT), ponieważ wyłoniony operator zewnętrzny będzie płatnikiem podatku VAT.

W analizie nie uwzględniono źródeł finansowania inwestycji. Dlatego też, w części obliczeniowej nie uwzględniono analiz dotyczących kredytów oraz innych źródeł finansowania projektu. Wynika to z faktu, iż celem analizy jest wykazanie, iż Operator będzie w stanie utrzymać z opłat powstałą infrastrukturę. Etap realizacji inwestycji oraz związane z nim źródła finansowania nie są zatem przedmiotem niniejszej analizy.

Wszystkie obliczenia wykonane w ramach niniejszej analizy zostały zawarte w załączonej części obliczeniowej. Składa się ona z 3 arkuszy:

- Arkusz „Założenia”, w którym zawarto wszystkie założenia przyjęte w analizie;
- Arkusz „Obliczenia”, które zawiera wszystkie obliczenia poszczególnych strumieni pieniężnych, dokonane na podstawie przyjętych założeń;
- Arkusz „Wyniki” zawierający prezentację wyników dokonanych obliczeń.

Dodatkowo, w poszczególnych rozdziałach przedstawiono opis przyjętej metodologii oraz dokładniejszy opis założeń dotyczący poszczególnych strumieni pieniężnych.

2. Nakłady inwestycyjne na realizację inwestycji. Nakłady odtworzeniowe

Podstawą do określenia nakładów inwestycyjnych był harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji oraz kosztorysy inwestorskie. Inwestycja jest w trakcie realizacji, co znacznie ułatwia dokładne określenie poszczególnych składników kosztów inwestycyjnych. Nakłady inwestycyjne na realizację inwestycji przedstawiono w tabeli 3.2. w części obliczeniowej.

Utrzymanie produktów projektu w całym okresie referencyjnym analizy wiązać się będzie

z koniecznością poniesienia nakładów na inwestycje odtworzeniowe. Zostały one określone w oparciu o doświadczenie autora oraz opis techniczny o projekcie budowlanego. Przyjęto następujące założenia dotyczące wartości inwestycji odtworzeniowych:

- Co 5 lat nastąpi odtworzenie części nakładów na dodatkowe wyposażenie hali. Wysokość nakładów odtworzeniowych oszacowano na 20% nakładów inwestycyjnych na zakup wyposażenia dodatkowego;
- Co 10 lat nastąpi remont generalny hali, którego koszt określono na poziomie 10% poniesionych nakładów na roboty budowlane.

Wysokość nakładów odtworzeniowych również przedstawiono w tabeli 3.2. w części obliczeniowej.

3. Kalkulacja kosztów eksploatacyjnych na etapie realizacji inwestycji

Zidentyfikowano następujące źródła kosztów związanych z utrzymaniem obiektu hali:

- Koszty energii elektrycznej;
- Koszty energii cieplnej;
- Zużycie wody;
- Zużycie materiałów biurowych oraz innych materiałów;
- Usługi telekomunikacyjne;
- Wywóz odpadów;
- Koszt usług dostępu do telewizji;
- Serwis pogwarancyjny, przeglądy techniczne;
- Koszty podatków i opłat: podatek od nieruchomości, podatek gruntowy, opłata od wybudowanych urządzeń infrastruktury drogowej;
- Koszty wynagrodzeń personelu;
- Koszt obsługi imprez;
- Sprzątanie hali oraz terenu wokół hali;
- Inne zlecenia zadaniowe;
- Koszt organizacji imprez.

Poniższa tabela przedstawia zaklasyfikowanie zidentyfikowanych strumieni kosztów do poszczególnych kategorii kosztów rodzajowych:

Kategoria kosztów	Przyporządkowane koszty z wymienionych powyżej
Koszty energii elektrycznej	Koszty energii elektrycznej
Koszty innych mediów	Koszty energii cieplnej Zużycie wody
Koszty materiałów	Zużycie materiałów biurowych oraz innych materiałów
Koszty wynagrodzeń brutto z narzutami	Koszty wynagrodzeń personelu
Koszty usług obcych	Koszt obsługi imprez Sprzątanie hali oraz terenu wokół hali Inne zlecenia zadaniowe Serwis pogwarancyjny, przeglądy techniczne Koszt organizacji imprez
Opłaty za korzystanie ze środowiska	Wywóz odpadów
inne	Usługi telekomunikacyjne Koszt usług dostępu do telewizji Koszty podatków i opłat: podatek od nieruchomości, podatek gruntowy, opłata od wybudowanych urządzeń infrastruktury drogowej

3.1. Koszty energii elektrycznej

Koszty energii elektrycznej zostały określone w oparciu o opinię w sprawie prognozowanego zużycia energii elektrycznej w obiektach Ogólnomiejskiej Hali Widowiskowo-Sportowej w Szczecinie przy ul. Szafera, sporządzona przez Biuro Obsługi Inwestycji Lech Invest – Lech Bartnik. Zgodnie w powyższą opinią, koszt zużycia energii elektrycznej został określony na podstawie przeprowadzonej analizy porównawczej do innych, podobnych obiektów. Autor opinii do analizy porównawczej przyjął następujące obiekty:

- Hala Ergo Arena w Gdańsku/Sopocie;
- Hala Orlen Arena w Płocku;
- Hala Sportowo-Widowiskowo-Wystawiennicza w Bielsku Białej;
- Hala Widowiskowo-Sportowa w Jezierzycach.

Na podstawie przeprowadzonej analizy porównawczej oraz cen operatora Enea określono roczny koszt zużycia energii elektrycznej na poziomie 335 315 zł netto. Do niniejszej analizy przyjęto rezerwę w wysokości 20% - wartość docelowa kosztu zużycia energii elektrycznej została przyjęta na poziomie o 20% wyższym.

Dodatkowo należy zauważyć, że koszt zużycia energii składa się z 2 elementów:

- Koszt stały, niezależny od ilości organizowanych imprez sportowych. Koszt ten jest związany z energią elektryczną zużyta do oświetlenia obiektu oraz jego otoczenia (zagospodarowanego terenu wraz z fontanną) oraz do podtrzymania w gotowości urządzeń technicznych wykorzystywanych w hali;
- Koszt zmienny, zależny od ilości imprez organizowanych w hali.

Poniższa tabela przedstawia podział kosztów zużycia energii elektrycznej na koszty stałe oraz koszty zmienne.

Wyszczególnienie	Udział kosztu w kosztach całkowitych	2014 [PLN/rok}	2015 [PLN/rok}	2016-28 [PLN/rok}
część stała - w stosunku do bazy	60%	241 426,80	241 426,80	241 426,80
część zmienna - w stosunku do bazy	40%	128 760,96	144 856,08	160 951,20
Razem		370 187,76	386 282,88	402 378,00

3.2. Koszty energii cieplnej

Koszty energii cieplnej określono w oparciu o kalkulację kosztów zużycia energii cieplnej w obiektach Ogólnomiejskiej Hali Widowiskowo-Sportowej w Szczecinie przy ul. Szafera, sporządzonej przez Pana Mariana Nowakowskiego – dyrektora ds. Kluczowych Klientów w

Szczecińskiej Energetyce Ciepłej (dostawcy energii ciepłej dla hali). Zgodnie z przyjętą kalkulacją, według wydanych warunków przyłączenia, a także informacji podanych aktualnie przez projektanta, moc zamówiona na potrzeby ogrzewania, wentylacji podgrzewu wody wyniesie ok. 3 MW.

Opłaty stałe netto, naliczane w tej samej wysokości co miesiąc:

- opłata stała za moc zamówioną: $3 \times 4702,53 = 14.107,59 \text{ zł}$
- opłata stała za usługi przesyłania: $3 \times 3600,73 = 10.802,19 \text{ zł}$

Razem miesięcznie: 24.909,78 zł

Razem opłaty stałe rocznie ok: 299.000 zł netto

Opłaty zmienne, wynikające z faktycznego poboru ciepła:

Na opłaty zmienne składają się dwie ceny: cena ciepła z elektrociepłowni 30,86 zł /1 GJ plus zmienna stawka za usługi przesyłania 15,99 zł/1 GJ, razem 46,85 zł netto/1 GJ.

Przy powyższej mocy założono szacunkowe roczne zużycie ciepła w wysokości 8000 GJ. Oczywiście może one być mniejsze lub większe w zależności od sposobu użytkowania obiektu, pogody i innych czynników.

$8000 \text{ GJ} \times 46,85 = 374.800 \text{ zł netto rocznie} + \text{VAT}$

Szacunkowe roczne całkowite opłaty za ciepło wynoszą $299.000 + 374.800 = 673.800 \text{ zł netto}$.

3.3. Koszty wynagrodzeń pracowników hali.

Poniższa tabela przedstawia szczegółową kalkulację kosztów związanych z wynagrodzeniami pracowników hali.

Lp.	Wyszczególnienie	Miesiąc	Rok
1	Dyrektor Hali -koordynator	10 000,00 zł	120 000,00 zł
2	Kierownik 1 (imprezy sportowe)	8 000,00 zł	96 000,00 zł
3	Asystent 1 (imprezy sportowe)	4 000,00 zł	48 000,00 zł
4	Kierownik 2 (imprezy kulturalno-artystyczne)	8 000,00 zł	96 000,00 zł
5	Asystent 2 (imprezy kulturalno-artystyczne)	4 000,00 zł	48 000,00 zł
6	Asystent 3 (wykwalifikowany asystent biura)- sekretariat	3 500,00 zł	42 000,00 zł
7	Kierownik Techniczny	4 500,00 zł	54 000,00 zł
8	Technik Elektryk / Pracownik fizyczny	3 000,00 zł	36 000,00 zł
9	Technik Hydraulik / Pracownik fizyczny	3 000,00 zł	36 000,00 zł
10	Wykwalifikowany Pracownik Fizyczny	2 500,00 zł	30 000,00 zł
11	Główna Księgowa / Kadrowa	3 500,00 zł	42 000,00 zł
12	Asystent 4 (księgowa- obsługa kas)	2 500,00 zł	30 000,00 zł
RAZEM		56 500,00 zł	678 000,00 zł

Ostateczny skład zespołu pracowników zależny będzie od wizji operatora zewnętrznego. Zaplanowany w niniejszej kalkulacji zespół pracowników będzie w stanie realizować zadania związane z pełnym wykorzystaniem hali do rozwoju sfery kulturalno-sportowej miasta Szczecina. Może się jednak okazać, że Operator będzie miał zupełnie inną wizję odnośnie składu personelu oraz polityki płacowej. Dlatego też, koszt ten jest jednym z najbardziej wrażliwych na zmiany – możliwe są przesunięcia pomiędzy pozycją „Wynagrodzenia” a pozycją „Usługi obce”.

3.4. Zużycie wody

Koszt zużycia wody oszacowano w oparciu o przewidywaną liczbę użytkowników hali. Koszt zużycia wody oszacowano w oparciu o planowaną liczbę użytkowników hali oraz w oparciu o przewidywane zużycie wody do celów eksploatacyjnych i porządkowych (sprzątanie, nawadnianie trawników, fontanna).

Poniższa tabela przedstawia kalkulację kosztów zużycia wody w obiekcie hali.

Wyszczególnienie	Udział kosztu w kosztach całk.	2014 [PLN/rok]	2015 [PLN/rok]	2016-28 [PLN/rok]
część stała - pracownicy + utrzymanie obiektu	20%	12 000,00	12 000,00	12 000,00
część zmienna - w stosunku do bazy	80%	38 400,00	43 200,00	48 000,00
RAZEM		50 400,00	55 200,00	60 000,00

3.5. Koszty organizacji imprez

Koszty organizacji imprez zostały oszacowane w oparciu o doświadczenia pracowników Wydziału Sportu oraz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Poniższe tabele przedstawiają założenia przyjęte do kalkulacji kosztów organizacji imprez.

Wyszczególnienie	ilość imprez w miesiącu	Procentowy udział organizatora imprezy w przychodach (wskaznikowy)
Imprezy Sportowe (zawody międzynarodowe)	0,5	45%
Imprezy Sportowe ekstraklasa	4	30%
Imprezy Sportowe: sporty walki /	2	55%
Imprezy kulturalno-widowiskowe (koncerty, kabarety, konkursy, wystawy)	2	65%

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie osób występujących, klubów sportowych oraz inne	Szacowany koszt netto w miesiącu	Szacowany koszt netto w roku - wartość docelowa
Imprezy Sportowe (zawody międzynarodowe)	25 200,00 zł	25 200,00 zł	302 400,00 zł
Imprezy Sportowe ekstraklasa	28 560,00 zł	34 272,00 zł	411 264,00 zł
Imprezy Sportowe: sporty walki /	59 400,00 zł	65 340,00 zł	784 080,00 zł
Imprezy kulturalno-widowiskowe (koncerty, kabarety, konkursy, wystawy)	163 800,00 zł	212 940,00 zł	2 555 280,00 zł
RAZEM		337 752,00 zł	4 053 024,00 zł

Poniższa tabela przedstawia kalkulację kosztów organizacji imprez w latach 2014-2028.

Wyszczególnienie	2014 [PLN/rok]	2015 [PLN/rok]	2016-28 [PLN/rok]
Imprezy Sportowe (zawody międzynarodowe)	241 920,00	272 160,00	302 400,00
Imprezy Sportowe ekstraklasa	329 011,20	370 137,60	411 264,00
Imprezy Sportowe: sporty walki /	627 264,00	705 672,00	784 080,00
Imprezy kulturalno-widowiskowe (koncerty, kabarety, konkursy, wystawy)	2 044 224,00	2 299 752,00	2 555 280,00
SUMA kosztów imprez widowiskowo-sportowych	3 242 419,20	3 647 721,60	4 053 024,00

3.6. Pozostałe koszty – usługi obce

Kalkulacji pozostałych kosztów dokonano w oparciu o dotychczasowe doświadczenie pracowników Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Ich wysokość jest niewielka w porównaniu z głównymi źródłami kosztów. Dokonane szacunki przedstawiono w tabeli poniżej.

Usługi obce	Stan docelowy		Charakter kosztów
	miesięcznie	rocznie	
Obsługa Imprez - wynajęta firma	12 000,00	144 000,00	zmienne
Sprzątanie hali i terenu wokół - wynajęta firma	4 500,00	54 000,00	stałe
inne zlecenia zadaniowe	7 000,00	84 000,00	stałe
inne nieprzewidziane usługi + serwis pogwarancyjny + przeglądy	8 000,00	96 000,00	stałe

Większość ze zidentyfikowanych w tabeli powyżej kosztów ma charakter stały, niezależny (w pewnym zakresie) od ilości użytkowników hali. Wyjątek stanowią koszty związane z obsługą imprez.

3.7. Pozostałe koszty – inne

Poniższa tabela przedstawia kalkulację kosztów zakwalifikowanych do pozycji inne.

Inne	stan docelowy [PLN/rok]	Charakter kosztów
telefony stacjonarne / internet	30 000,00	stałe
TV abonamentowa (cyfra +, polsat, Ntv)	6 000,00	stałe
Podatek od nieruchomości	438 998,91	stałe
Podatek gruntowy	63 457,00	stałe
Opłata od wbudowanych urządzeń w infrastrukturę drogową	2 000,00	stałe

Koszt usług telekomunikacyjnych został oszacowany w oparciu o ceny dostawców usług telekomunikacyjnych i dostępu do Internetu. Podobną podstawę przyjęto w przypadku kosztów telewizji. Pozostałe koszty zostały obliczone w oparciu o obowiązujące stawki podatku od nieruchomości, podatku gruntowego oraz opłat od wybudowanych urządzeń w infrastrukturę drogową.

Zbiorczą kalkulację kosztów eksploatacyjnych przedstawiono w tabeli 3.4.2. w części obliczeniowej niniejszego opracowania.

4. Kalkulacja przychodów powstałych w wyniku realizacji projektu

Kalkulację przychodów ze sprzedaży sporządzono w oparciu o prognozowany popyt na imprezy sportowe i kulturalne organizowane w wybudowanej hali widowiskowo-sportowej. Poza przychodami ze sprzedaży biletów, w prognozie przychodów uwzględniono:

- Przychody z wynajmu powierzchni pod działalność gospodarczą na terenie hali (działalność gastronomiczna, fitness i inne);
- Przychody ze sprzedaży powierzchni reklamowej;
- Przychody z parkingu;
- Przychody z wynajmu sali głównej, sal rozgrzewkowych oraz sal konferencyjnych.

Poniżej przedstawiono prognozowaną liczbę imprez oraz liczbę widzów na poszczególnych imprezach.

Wyszczególnienie	ilość imprez w miesiącu	cena biletów (średnia - roczna)	ilość widzów (średnia - roczna)
Imprezy Sportowe (zawody międzynarodowe)	0,5	35,00 zł	3200
Imprezy Sportowe ekstraklasa	4	14,00 zł	1700
Imprezy Sportowe: sporty walki /	2	20,00 zł	2700
Imprezy kulturalno-widowiskowe (koncerty, kabarety, konkursy, wystawy)	2	42,00 zł	3000
Open day	4	0,00 zł	2000

Poniższa tabela przedstawia kalkulację cen dla pozostałych źródeł przychodów.

Wyszczególnienie	Powierzchnia [m2]	Cena najmu za m2 [zł]	Cena najmu za sztukę [zł]
biura + zaplecza	1 900,00 m2	19,00 zł	
fitness + odnowa biologiczna + sauna + zaplecza sanitarne	857,00 m2	20,00 zł	
siłownia	648,00 m2	20,00 zł	
restauracja	647,00 m2	22,00 zł	
okolicznościowe wiece, jarmarki itp. -plac przed budynkiem hali	4 720,50 m2	7,00 zł	
punkt gastronomiczny przed budynkiem hali	50,00 m2	7,00 zł	
punkty gastronomiczne	25,00 m2	100,00 zł	
punkt gastronomiczny na tarasie	100,00 m2	25,00 zł	
plac zabaw dla dzieci wewnątrz budynku (przy restauracji)	33,95 m2	30,00 zł	
plac zabaw dla dzieci na tarasie widokowym (przy punkcie gastronomicznym)	25,00 m2	15,00 zł	
ścianka wspinaczkowa pustka hallu głównego	145,00 m2	8,00 zł	
sala rozgrzewkowa 1	370,00 m2	0,14 zł	
sala rozgrzewkowa 2	370,00 m2	0,14 zł	
sala główna budynku A	2 350,00 m2	0,60 zł	
łoże sponsorskie sky box 11szt			45 000,00 zł
sala konferencyjna 1			1 000,00 zł
sala konferencyjna 2			1 000,00 zł
parkingi	7 885,00 m2		
powierzchnie reklamowe			8 000,00 zł
powierzchnie reklamowe -dla sponsorów kluczowych			8 000,00 zł

Szczegółową analizę i prognozę liczby użytkowników przedstawiono w tabeli 3.3.2. w części obliczeniowej. Szczegółową analizę i prognozę przychodów ze sprzedaży przedstawiono w tabeli 3.3.4. w części obliczeniowej. W powyższych tabelach podano ceny brutto biletów. Natomiast w kalkulacji przychodów ze sprzedaży uwzględniono ceny netto, pomniejszone o podatek VAT.

5. Rachunek zysków i strat dla inwestycji na etapie operacyjnym

Rachunek zysków i strat dla projektu został sporządzony metodą uproszczoną. Uwzględniono w nim zbiorczo przychody ze sprzedaży oraz koszty, bez rozbicia na poszczególne kategorie według rodzaju. W kalkulacji kosztów nie uwzględniono amortyzacji. Wynika to z faktu, iż operator Hali nie będzie właścicielem majątku. Dlatego też nie będzie miał możliwości wliczenia amortyzacji majątku hali do kosztów uzyskania przychodów. Prognozę rachunku zysku i strat dla projektu przedstawiono w tabel 3.5. w części obliczeniowej analizy.

6. Kalkulacja zapotrzebowania na kapitał obrotowy

Kalkulację zapotrzebowania na kapitał obrotowy sporządzono przyjmując następujące założenia dotyczące współczynników rotacji:

- Cykl rotacji zapasów – 21 dni;
- Cykl rotacji należności (tylko dla należności od firm i instytucji) – 14 dni;
- Cykl rotacji zobowiązań – 14 dni.

Kalkulację zapotrzebowania na kapitał obrotowy przedstawiono w tabeli 3.6.1. w części obliczeniowej analizy.

7. Analiza przepływów środków pieniężnych powstałych na etapie operacyjnym

Analizę przepływu środków pieniężnych przedstawiono w tabeli 3.6.2. w części obliczeniowej analizy. Z przedstawionej analizy wynika, że w żadnym z lat objętych analizą przepływy środków pieniężnych z projektu nie przyjmą wartości ujemnych. W tym miejscu należy jednak podkreślić, że w kalkulacji nie uwzględniono nakładów odtworzeniowych. Nakłady te będą wymagały dofinansowania ze strony miasta. Ich pokrycie wiązałoby się z poniesieniem wydatków wyższych od skumulowanych dodatnich przepływów środków pieniężnych, co czyniłoby eksploatację obiektu nieopłacalną z punktu widzenia operatora zewnętrznego.

8. Analiza wskaźnikowa – wskaźniki Finansowe.

Celem zbadania efektywności finansowej i ekonomicznej inwestycji, przeprowadzono analizę wskaźnikową. Dokonano obliczeń następujących wskaźników efektywności finansowej:

- NPV/c – wartość bieżąca netto projektu, bez uwzględnienia źródeł jego finansowania;
- IRR/c – wewnętrzna stopa zwrotu z inwestycji;

Nie obliczano wskaźników NPV/k oraz IRR/k. Jest to konsekwencja nie uwzględniania w analizie źródeł finansowania projektu. Wskaźniki niniejsze uwzględniają przepływy środków pieniężnych z punktu widzenia inwestora. Oznacza to, że uwzględniają zaciągnięte i spłacane kredyty oraz pożyczki. Z uwagi na fakt, iż w niniejszej analizie nie uwzględniono źródeł finansowania projektu, odstąpiono również od obliczenia wskaźników NPV/k oraz IRR/k.

Kalkulację wskaźników przedstawiono w tabeli nr 3.8.1. w części obliczeniowej analizy.

Wskaźnik NPV/c przyjmuje wartość ujemną. Oznacza to, iż inwestycja nie ma charakteru czysto komercyjnego – jest nieefektywna pod względem finansowym, po uwzględnieniu nakładów inwestycyjnych. Z tego też względu nie ma możliwości obliczenia wartości wskaźnika IRR/c. Nie istnieje taka stopa dyskontowa, dla której wartość wskaźnika NPV dla projektu osiągnęłaby 0.

9. Analiza wskaźnikowa – wskaźniki ekonomiczne

Do obliczeń wskaźników efektywności ekonomicznej dokonano uproszczonej analizy ekonomicznej projektu.

W pierwszym etapie dokonano korekty przepływów środków pieniężnych o transfery. Poprzez transfery należy rozumieć realokacje dóbr między członkami społeczeństwa dokonywaną przy zastosowaniu różnych instrumentów polityki państwa. Do kategorii tej zaliczyć można podatki, cła, opłaty, zasiłki dla bezrobotnych, pomoc społeczną itd. Podatek dochodowy od osób prawnych - CIT powinien zostać usunięty z finansowych przepływów pieniężnych. W przypadku, gdy podatek VAT nie podlega zwrotowi, podatek ten zostaje usunięty z obliczeń nakładów inwestycyjnych.

Korekty przepływów pieniężnych o płatności o charakterze transferowym dokonano w tabeli 3.9.1. (wiersz 2) w części obliczeniowej analizy.

Następnie dokonano identyfikacji i monetyzacji korzyści ekonomicznych z realizacji projektu. Zidentyfikowano następujące korzyści:

- Wynagrodzenie pracowników zaangażowanych w realizację projektu. Realizacja projektu przyczyni się do wzrostu wynagrodzeń pracowników zaangażowanych do prac związanych z budową i wyposażeniem hali po stronie wykonawców i dostawców. Kalkulacji wartości niniejszego wskaźnika dokonano w oparciu o koszty robocizny w kosztorysach inwestorskich dla podobnych zadań. Całkowitą korzyść społeczną w postaci wzrostu wynagrodzeń pracowników oszacowano na 11 515 078 zł.
- Wzrost dochodów firm zaangażowanych w realizację projektu. Dochody firm zaangażowanych w realizację projektu. Realizacja projektu przyczyni się do wzrostu dochodów firm zaangażowanych w jego realizację w roli wykonawcy, dostawcy bądź podwykonawcy. Przy kalkulacji niniejszej korzyści przyjęto założenie, że 10% nakładów inwestycyjnych zostanie „wchłonięte” przez regionalne firmy, co daje łączną korzyść w wysokości 11 515 078 zł. Zgodnie z kosztorysami inwestorskimi, zysk firm zaangażowanych w realizację projektu wyniesie około 13%. Po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych (19%), daje to około 11%. Należy jednak pamiętać, że zysk jest liczony metodą „OD STA” a korzyść, na podstawie całkowitych kosztów inwestycyjnych, metodą „W STU”. Dlatego też przyjęto, iż dochody firm zaangażowanych w projekt wyniosą 10% wartości nakładów inwestycyjnych.
- Korzyść dla uczestników imprez organizowanych w hali - spadek kosztów dojazdu na imprezy do innych miast. Podstawową i zasadniczą korzyścią z budowy hali będzie niewątpliwie możliwość organizacji szeregu imprez kulturalnych, rozrywkowych i sportowych w Szczecinie. Dzięki temu, mieszkańcy Szczecina oraz jego okolic nie będą zmuszeni wyjeżdżać do innych dużych ośrodków na koncert czy wydarzenie sportowe. Przy kalkulacji niniejszej korzyści przyjęto następujące założenia:
 - 25% uczestników imprez organizowanych w hali odczuje tą korzyść. Nie wszyscy użytkownicy hali (uczestnicy imprez sportowych) wyjechaliby np. na koncert do innego miasta na koncert czy wydarzenie sportowe. Dlatego też nie można założyć, że korzyść ta będzie odczuwalna przez wszystkich użytkowników hali. Ponadto, część uczestników imprez stanowić będą niewątpliwie mieszkańcy miejscowości oddalonych prawie tak samo od Szczecina jak od innych dużych ośrodków miejskich (Poznań, Gdańsk). Co więcej, część imprez organizowanych w hali w przyszłości i tak jest organizowanych w Szczecinie. Dlatego założono, że korzyść ta dotyczyć będzie średnio co czwartego uczestnika imprez organizowanych w hali;
 - Średnia korzyść w przeliczeniu na 1 uczestnika wyniesie około 200zł. Jest to średni koszt związany z wyjazdem (pociągiem bądź samochodem) do najbliższych ośrodków miejskich (Poznań, Gdańsk, Wrocław).

Kalkulacji korzyści ekonomicznych dokonano w tabeli 3.9.2. w części obliczeniowej.

10. Podsumowanie i rekomendacje

Przeprowadzona analiza kosztów i przychodów z eksploatacji hali wykazała, że przy przyjętych, w pełni uzasadnionych założeniach, trwałość finansowa projektu nie jest zagrożona. Wiązać się to będzie z koniecznością wspólnych działań Gminy Miasto Szczecin oraz Operatora, mających na celu organizację jak największej ilości imprez sportowych i kulturalnych w wybudowanej hali. Jak pokazują przykłady innych hal widowiskowo-sportowych, jest możliwe ich utrzymanie wyłącznie z wpływów z biletów oraz innej działalności związanej z funkcjonowaniem hali, szczegółowo opisanej w rozdziale 4 niniejszego opracowania.

Prognozując koszty eksploatacyjne przyjęto duży margines bezpieczeństwa. Przykładowo koszty wynagrodzeń mogą w rzeczywistości być niższe nawet o 20%. Dużo zależy od polityki operatora zewnętrznego. Również koszty zużycia energii elektrycznej przyjęto na poziomie wyższym od określonego w sporządzonej prognozie zużycia energii. Można zatem przypuszczać, że nawet w przypadku mniejszego od zakładanego poziomu popytu na usługi świadczone dzięki realizacji inwestycji, operator będzie w stanie osiągnąć nadwyżkę finansową czyniącą eksploatację obiektu działaniem racjonalnym z punktu widzenia podmiotu gospodarczego nastawionego na zysk. Możliwość generowania nadwyżki finansowej jest bowiem warunkiem koniecznym dla potencjalnego operatora zewnętrznego do podjęcia się tego zadania.

Z finansowego punktu widzenia podmiotem zewnętrznym może być dowolna firma, której sytuacja finansowa nie budzi wątpliwości. Nie będzie potrzeby zaangażowania dodatkowego kapitału obrotowego do utrzymania obiektu w dłuższym okresie czasu. Niemniej jednak warto zauważyć, że na samym początku działalności konieczne będzie pokrycie kosztów funkcjonowania obiektu przed osiągnięciem pierwszych przychodów. Dlatego też rekomenduje się, aby operator zewnętrzny posiadał zdolność finansową do utrzymania obiektu przez okres co najmniej 2 miesięcy od daty jego przejęcia do eksploatacji. W przeciwnym wypadku może zajść konieczność pokrycia tych wydatków ze środków Gminy Miasto Szczecin.

Załączniki:

- 1) Część obliczeniowa analizy;
- 2) Opinia w sprawie prognozowanego zużycia energii elektrycznej w obiektach Ogólnomiejskiej Hali Widowiskowo-Sportowej w Szczecinie przy ul. Szafera, sporządzona przez Biuro Obsługi Inwestycji Lech Invest – Lech Bartnik

3.4.2. Kalkulacja kosztów eksploatacyjnych po realizacji projektu

Tabela. Kalkulacja kosztów eksploatacyjnych po realizacji projektu

Lp.	Wykazanie opisowe	Jedn.	Okresy refer.																			
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
2	Koszty energii elektrycznej	pln/rok																				
3	Koszty innych mediów	pln/rok																				
4	Koszty utrzymania i remontów	pln/rok																				
5	Koszty wyposażenia i materiałów z uwzględnieniem	pln/rok																				
6	Koszty usług obcych	pln/rok																				
7	Zobowiązania z tytułu kredytów	pln/rok																				
8	Inne	pln/rok																				
			540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91	540 455,91

3.6.1. Kalkulacja zapotrzebowania na kapitał obrotowy

Tabela. Cykle rotacji

Lp.	Wykazanie opisowe	Jedn.	Rok bazowy	
			2010	2011
1.1	OKM rotacji zasobów inwestycyjnych	dni/rok		
1.2	OKM rotacji zasobów krótkoterminowych - usługi	dni/rok		
1.3	OKM rotacji zasobów krótkoterminowych - towary	dni/rok		

