

Útvar hodnoty za peniaze

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



Obnova a rozvoj Kúpeľov Sliač

marec 2023

Upozornenie

Jedným zo zadaní projektu Hodnota za peniaze je ekonomicky posudzovať plánované verejné investície. Tento materiál je hodnotením Ministerstva financií SR k pripravovanej investícii na základe § 19a zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Hodnotenie pripravili pod vedením Martina Haluša a Martina Kmeťka, Jakub Karas a Daniel Mušec na základe zverejnenej 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 vypracovalo dlhodobú víziu obnovy a rozvoja Kúpeľov Sliač za 204,5 mil. eur s DPH s kapacitou 1 100 až 1 200 lôžok.** Predmetom projektu je komplexná obnova areálu Kúpeľov Sliač s rozlohou vyše 40 ha. Rekonštrukcia je zameraná na existujúce kúpeľné objekty, bazény a kúpaliská, ako aj kúpeľný park. Plánovaný rozvoj spočíva najmä vo výstavbe nových lôžkových kapacít a rozšírení zdravotníckych služieb. Projekt je založený na architektonickom návrhu, ktorý umožňuje jeho realizáciu v etapách. V prvej etape (A) sa má realizovať 254 lôžok, v druhej etape (B) 644 lôžok a v poslednej etape (C) 300 lôžok.
- **Investor preferuje variant s realizáciou prvých dvoch etáp projektu (A+B) v čiastočnom rozsahu za 109,5 mil. eur, ktorým sa zvýši súčasná kapacita lôžok z 376 na takmer 900.** Kúpele Sliač aktuálne dosahujú ročnú stratu 550 tis. eur pri tržbách približne 3 mil. eur a kapacite 376 lôžok. Rozvoj kapacít na 898 lôžok sa má realizovať postupne. Ziskovosť má zabezpečiť výrazné zvýšenie počtu ubytovaných pacientov a hostí.
- **Preferovaný variant obnovy kúpeľov je podľa zverejnenej štúdie uskutočniteľnosti finančne návratnejší ako zachovanie súčasného stavu a porovnateľný s predajom areálu.** Podľa výsledkov predloženej finančnej analýzy je projekt v preferovanom variante finančne návratný s čistou súčasnou hodnotou 23,2 mil. eur na horizonte 40 rokov, čo je porovnateľné s predajom areálu za odhadovanú cenu 23,6 mil. eur. Predaj nie je výrazne výhodnejší z dôvodu nízkej hodnoty areálu a predpokladaného nárastu výnosov v alternatíve rekonštrukcie.
- **Financovanie projektu je plánované z vlastných zdrojov majoritného akcionára kúpeľov, spoločnosti MH Manažment, a.s. kombinovaných s úverom.** Z dôvodu nedostatku prostriedkov na obnovu kúpeľov v plnom rozsahu sa očakáva realizácia projektu po fázach.

Hodnotenie

Štúdia uskutočniteľnosti

- **Obnova kúpeľov Sliač ako liečebného zariadenia prinesie väčšiu hodnotu, ako ich odpredaj za relatívne nízku cenu.** Odpredajom kúpeľov by štát získal približne 24 mil. eur podľa znaleckého posudku z 2022. Stratil by však významnú hodnotu, ktorou je možnosť zabezpečiť zdravotnú starostlivosť pre širokú verejnosť v zdravotníckom zariadení s uceleným areálom a prístupom k jedinečnej liečivej vode. V areáli sú zároveň umiestnené viaceré národné kultúrne pamiatky.
- **Nízka hodnota kúpeľov vyplýva aj zo schátraného stavu infraštruktúry a objektov v areáli, ktoré už teraz vyžadujú investície.** Infraštruktúra kúpeľov Sliač má vysoký investičný dlh, najmä kvôli historicky komplikovaným vzťahom vo vlastníckej štruktúre. V areáli sú nevyužívané ubytovacie a stravovacie prevádzky s dobrým umiestnením a kapacitou približne 364 lôžok. V najhoršom stave je podľa statického posúdenia národná kultúrna pamiatka Liečebný dom Slovensko s kapacitou 80 lôžok.
- **Finančný model je optimistický a po zrealizovaní očakávaného dopytu je projekt finančne nenávratný. V preferovanom variante môže byť kapacita nadhodnotená o 234 lôžok (35 %).** Finančný model počíta s konštantnou obsadenosťou bez ohľadu na zmenu v počte lôžok. Z toho dôvodu môže byť nadhodnotená potrebná kapacita, aj výnosy kúpeľov a celková návratnosť projektu. Počet plánovaných lôžok v preferovanom variante (898) môže prevýšiť dopyt po službách kúpeľov, ktoré nemusia dosiahnuť optimálnu obsadenosť 70 %. Po úprave finančného modelu sa zmenila čistá súčasná hodnota preferovaného variantu z 23,2 mil. eur na -14,9 mil. eur.
- **Návratnosť projektu je možné zabezpečiť realizáciou odporúčaného variantu ÚHP s kapacitou 664 lôžok.** ÚHP odhadlo dopyt na základe historických údajov z Národného centra zdravotníckych informácií (NCZI) o vývoji návštevnosti kúpeľov, na základe ktorého bola stanovená potrebná lôžková kapacita. Odporúčaný variant ÚHP poskytuje dostatočnú kapacitu aj pri očakávanom raste dopytu. Zároveň

umožňuje efektívnu prevádzku pri nižších nákladoch a neobmedzuje ďalší rozvoj. Realizáciou tohto variantu môže byť čistá súčasná hodnota projektu vyššia, približne 30,4 mil. eur.

- **Vhodnú alternatívu môže predstavovať prevádzka kúpeľov súkromným sektorom po ich rekonštrukcii zo strany štátu. Štúdia uskutočniteľnosti takúto možnosť neanalyzuje.** Kúpele prevádzkované súkromným sektorom dosahujú v priemere vyšší zisk na ošetrovací deň ako verejne vlastnené kúpele. Výpočet vychádza z poskytnutých údajov o kúpeľných zariadeniach Národného centra zdravotníckych informácií za roky 2015 až 2019. Verejná správa v súčasnosti disponuje piatimi kúpeľnými zariadeniami, ale väčšinou ide len o samostatné objekty v rámci kúpeľných areálov.
- **Projekt sa nachádza v plánovacích dokumentoch Ministerstva hospodárstva SR.** Projekt je uvedený v [Metodike pre prioritizáciu investícií v rezorte hospodárstva](#), podľa ktorej je projekt medzi prioritami Ministerstva hospodárstva SR od roku 2021.

Investičné náklady

- **Náklady preferovaného variantu projektu môžu byť nižšie minimálne o 3,2 mil. eur s DPH prispôbením kapacít nového kúpaliska a parkovacieho domu zníženej kapacity lôžok.** V druhej etape projekt ráta s vybudovaním nového kúpaliska za 8,2 mil. eur a parkovacích domov za 3,9 mil. eur. Potreba rozsahu tejto infraštruktúry sa odvíja od kapacity lôžok. Úspora bola matematicky vyčíslená na základe pomerného zníženia počtu lôžok o 26 %.
- **Potreba výstavby nových ubytovacích kapacít nebola preukázaná. Obnova Liečebného domu Palace namiesto výstavby nových budov prinesie väčšiu spoločenskú hodnotu.** Náklady na rekonštrukciu LD Palace sú oproti výstavbe nových objektov vyššie o 5,7 mil. eur, ale budú kompenzované znížením rozsahu parkovacieho domu a kúpaliska pomerne k odporúčanému počtu lôžok (náklady nižšie o 3,2 mil. eur). Zároveň má táto zmena pozitívny vplyv na čistú súčasnú hodnotu projektu a vytvorí spoločenský prínos vo forme obnovy kultúrnej pamiatky.
- **Odhad priemerných jednotkových nákladov rekonštruovaných objektov (1 920 eur/m²) je v tejto fáze projektu vzhľadom na ich historický charakter primeraný.** Podrobnejšia analýza nákladov bude možná po vypracovaní projektovej dokumentácie a zverejnení aktualizovanej štúdie uskutočniteľnosti na ekonomické hodnotenie MF SR.

Odporúčania MF SR

- Pokračovať v príprave prvej etapy (A) preferovaného variantu s obnovou 254 lôžok a predpokladanými nákladmi 60 mil. eur.
- Pred prípravou ďalších etáp:
 - upraviť potrebné lôžkové kapacity podľa dopytového modelu a znížiť investičné náklady minimálne o 3,2 mil. eur prispôbením rozsahu kúpaliska a parkovacieho domu zníženej kapacity lôžok,
 - ďalšie navyšovanie ubytovacích kapacít realizovať až po preukázaní dostatočnej obsadenosti minimálne na úrovni 70 %,
 - namiesto výstavby nových objektov realizovať obnovu Liečebného domu Palace s predpokladanými nákladmi vyššími o 5,7 mil. eur, ktorý má dostatočné lôžkové kapacity.
 - výstavbu nových ubytovacích kapacít realizovať len v prípade preukázania vysokého dopytu a finančnej návratnosti investície.
- Vypracovať analýzu pre scenár prevádzkovania kúpeľov súkromným partnerom.
- Predložiť aktualizovanú štúdiu uskutočniteľnosti na hodnotenie MF SR pred vyhlásením verejného obstarávania podľa [§19a ods. 4 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy](#) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Opis a ciele projektu

Ministerstvo hospodárstva SR vypracovalo projekt dlhodobej vízie obnovy a rozvoja Kúpeľov Sliač za 204,5 mil. eur s DPH. Kapacita kúpeľov sa má po jej kompletnej realizácii zvýšiť zo súčasných 376 na 1 100 až 1 200 lôžok. Plán rozvoja kúpeľov vychádza z [architektonickej súťaže](#) realizovanej v roku 2022. [Vítězný návrh](#) podľa poroty „správne chápe unikátnosť územia, je veľmi racionálny a citlivý“, zároveň „spĺňa hospodárnosť prevádzky a umožňuje realizáciu obnovy kúpeľov v etapách“.

Projekt má byť realizovaný postupne v troch etapách podľa priority. V prvej etape (A) sa majú rekonštruovať viaceré historické stavby s celkovou kapacitou 254 lôžok. Druhá etapa (B) počíta okrem rekonštrukcie historických stavieb s celkovou kapacitou lôžok 644 aj s vybudovaním nových kapacít v počte 534 lôžok. V poslednej etape (C) sa počíta s rekonštrukciou historického Liečebného domu Palace a znížením jeho kapacity na 300 lôžok. Výstavba a rekonštrukcia bazénov, terás, kúpeľného parku a ostatných častí areálu má určenú prioritu od najvyššej priority 1 po prioritu 4 v rámci jednotlivých etáp a je možné ich realizovať postupne.

Investor preferuje variant s kapacitou 898 lôžok za 109,5 mil. eur, ktorý zahŕňa realizáciu prvých dvoch etáp projektu v čiastočnom rozsahu. V rámci etapy A sa plánuje rekonštrukcia viacerých objektov na ubytovacie kapacity s 254 lôžkami a s ďalšími objektami, ako sú bazény a promenády. V etape B je plánovaná rekonštrukcia ďalších objektov s ubytovacími kapacitami celkovo 110 lôžok a výstavba nových ubytovacích objektov s celkovo 534 lôžkami. Okrem toho sa počíta s výstavbou parkovacieho domu a kúpaliska so šatňami.

Konečným cieľom investora je dosiahnutie ziskovosti po kompletnej realizácii obnovy kúpeľov. Okrem hlavného cieľa je zámerom investora splatenie vyše 20 ročného investičného dlhu, ktorý vznikol najmä pre nejasné vzťahy vo vlastníckej štruktúre kúpeľov. Dlhodobým plánom je rozšírenie produktového portfólia a rozvoj zdravotníckych vedeckovýskumných aktivít a služieb zriadením Národného rehabilitačného centra pre prevenciu a liečbu srdcovo-cievnych ochorení. Plánovaná je spolupráca s Stredoslovenským ústavom cievnych chorôb zahŕňajúca presun pacientov do kúpeľov Sliač.

Analýza dopytu

Investícia do rekonštrukcie Kúpeľov Sliač a zachovania kúpeľnej liečby je opodstatnená. Okrem zamerania na liečbu iných ochorení sú Kúpele Sliač jedny zo siedmich kúpeľov na Slovensku so zameraním na choroby obehového ústrojenstva, ktoré patria medzi najčastejšiu príčinu úmrtí v SR. Kúpele disponujú liečivou vodou s dostatočnou výdatnosťou prameňa pre približne 1 200 ľudí.

Obnova kúpeľov Sliač ako liečebného zariadenia prinesie väčšiu hodnotu v porovnaní s ich odpredajom za relatívne nízku cenu. Hodnota areálu je nízka najmä z dôvodu zlého technického stavu. Podľa znaleckého posudku z roku 2022 približne 23,6 mil. eur. Podľa informácií od investora je vzhľadom na potrebu vysokých investícií do areálu možné očakávať nižšiu predajnú cenu, ako je hodnota podľa znaleckého posudku. Viaceré nehnuteľnosti v areáli sú nevyužívané a opustené. Prechádzajú pravidelnými kontrolami technického stavu. Najhorší stav je evidovaný pri Liečebnom dome Slovensko, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou.

Kapacita preferovaného variantu (898 lôžok) môže byť nadhodnotená o 234 lôžok kvôli optimistickému predpokladu dopytu. Predložený finančný model počíta s konštantnou obsadenosťou kúpeľov, bez ohľadu na počet lôžkových kapacít. Aplikovanie takéhoto prístupu nemusí byť vhodné, lebo predpokladá dosiahnutie rovnakej obsadenosti kúpeľov aj pri výraznom navýšení ubytovacích kapacít o stovky lôžok. To sa následne prejaví na nadhodnotenom počte pacientov a návštevníkov, ako aj výnosoch projektu.

Potenciál navýšenia dopytu predstavuje zámer spolupráce so Stredoslovenským ústavom srdcových a cievnych chorôb. Investor v budúcnosti plánuje zriadenie lôžok špecializovanej zdravotnej starostlivosti včasnej

kardiovaskulárnej rehabilitácie, na ktoré by mali byť odporučení pacienti zo Stredoslovenského ústavu srdcových a cievnych chorôb. Kapacita je plánovaná na 1 400 pacientov a priemerná dĺžka pobytu sa očakáva na úrovni 7 až 14 nocí. Tento zámer je v prípravnom štádiu a jeho realizácie je podmienená, okrem iného, aj schválením zo strany zdravotných poisťovní.

Analýza alternatív

Rekonštrukcia existujúceho areálu zo strany štátu je podľa zverejnenej štúdie uskutočniteľnosti výhodnejšia alternatíva ako zachovanie súčasného stavu alebo predaj areálu. Hlavným dôvodom je nízka hodnota areálu pri alternatíve predaja a predpoklad nárastu výnosov v alternatíve rekonštrukcie. Čistá súčasná hodnota rekonštrukcie areálu v preferovanom variante je podľa predloženého finančného modelu 32,1 mil. eur a je vyššia ako v prípade predaja areálu za odhadovanú cenu 23,6 mil. eur.

- **Alternatíva 1: Zachovanie súčasného stavu.** V tomto prípade sa počíta s ročnými negatívnymi peňažnými tokmi na úrovni 430 tis. eur. Prevádzka by bola zabezpečená na úrovni súčasných ubytovacích kapacít počas šiestich rokov.
- **Alternatíva 2: Predaj areálu.** V tejto alternatíve sa uvažuje s predajom areálu kúpeľov za cenu podľa znaleckého posudku z októbra 2022 v hodnote 23,6 mil. eur. Konečná predajná cena môže byť nižšia vzhľadom na zlý technický stav areálu a nevyhnutné investície v krátkodobom horizonte.
- **Alternatíva 3: Rekonštrukcia areálu.** Zvažované sú rôzne kombinácie etáp z výsledkov architektonickej štúdie. Každá z etáp projektu (A, B, C) má určenú prioritu od najvyššej (1) po najnižšiu (4) nasledovne:
 - Priorita 1: ubytovacie kapacity a ostatné kľúčové zariadenia pre poskytovanie kúpeľnej zdravotnej starostlivosti.
 - Priorita 2: doplnkové relaxačné objekty a nevyhnutné parkovacie kapacity.
 - Priorita 3: ostatné parkovacie kapacity a vybrané hospodárske objekty.
 - Priorita 4: kúpeľné parky.

V rámci alternatívy obnovy kúpeľov existujú viaceré kombinácie podľa fáz a priority.

V prípade predaja areálu by štát stratil kontrolu nad poskytovaním zdravotnej starostlivosti. Kúpele si v budúcnosti plánujú zachovať funkciu zdravotníckeho zariadenia dostupného pre širokú verejnosť. Predaj kúpeľov by mohol znamenať zmenu charakteru zariadenia zo zdravotníckeho na primárne rekreačné.

Hodnotenie MF SR

Finančný model je optimistický a po zrealizovaní očakávaného dopytu je projekt finančne nenávratný. Finančný model počíta s konštantnou obsadenosťou bez ohľadu na zmenu v počte lôžok. Z toho dôvodu môže byť nadhodnotená potrebná kapacita, aj výnosy kúpeľov a celková návratnosť projektu. Po úprave finančného modelu sa zmenila čistá súčasná hodnota preferovaného variantu z 23,2 mil. eur na -14,9 mil. Eur.

Problematické môže byť dlhodobé neefektívne využitie ubytovacích kapacít pri investorom preferovanom variante s 898 lôžkami. Podľa odhadu by dosiahol naplnenosť 70 % v roku 2051 a naplnenosť 80 % v roku 2056. Obsadenosť polovice ubytovacích kapacít by podľa odhadu bola dosiahnutá až v roku 2040.

ÚHP zrealizovalo očakávaný dopyt, na základe čoho sa znížila predpokladaná obsadenosť kúpeľov. Uvažovaný bol rast dopytu po ošetrovacích dňoch na úrovni 3 % ročne (približný priemerný ročný rast ošetrovacích dní podľa údajov NCZI) Kúpeľov Sliač z roku 2019, s výnimkou rokov 2020 a 2021 kvôli očisteniu vplyvu pandémie na návštevnosť kúpeľov. Odhad bol vypracovaný pre roky 2023 až 2063, čo je doba trvania investície podľa predloženého finančného modelu. V rokoch 2025 až 2032 sa počíta so zmenou kapacity podľa zvoleného variantu jednotlivých etáp. Vychádza sa z rovnakých údajov aké boli použité v štúdiu uskutočniteľnosti.

Tabuľka 1: Porovnanie odhadu obsadenosti rôznych variantov (po úpravách ÚHP)

	Počet lôžok	2041	2046	2051
Preferovaný variant	898	52 %	60 %	70 %
Odporúčaný variant ÚHP	664	70 %	82 %	95 %
Dlhodobá vízia	1198	39 %	45 %	52 %

Zdroj: vlastné spracovanie ÚHP

Návratnosť projektu je možné zabezpečiť realizáciou odporúčaného variantu ÚHP s kapacitou 664 lôžok. Odporúčaný variant podľa ÚHP poskytuje dostatočnú kapacitu aj pri očakávanom raste dopytu. Zároveň umožňuje efektívnu prevádzku pri nižších nákladoch. V prípade realizácie odporúčaného variantu ÚHP bude čistá súčasná hodnota projektu vyššia, na úrovni 30,4 mil. eur.

Tabuľka 2: Porovnanie čistej súčasnej hodnoty (NPV) rôznych variantov (po úpravách ÚHP)

	Počet lôžok	Investičné náklady (mil. eur)	NPV (mil. eur)
Preferovaný variant	898	109,5	-14,9
Odporúčaný variant ÚHP	664	112,1	30,4
Dlhodobá vízia	1198	204,5	-80,7

Zdroj: vlastné spracovanie ÚHP

Po rekonštrukcii kúpeľov a ich zatraktívnení sa očakáva vyššia návštevnosť samoplatcov a zahraničných klientov. Z dôvodu nízkej atraktivity nemali Kúpele Sliač v roku 2019 žiadnych klientov z týchto skupín. Pre potreby modelu sa pomerne určila priemerná štruktúra klientov na obsadenosti kúpeľných zariadení v SR na vzorke údajov z NCZI a tento pomer bol aplikovaný na budúcu odhadovanú obsadenosť. Príchod týchto klientov sa očakáva až po realizácii rekonštrukcie objektov, najskôr v roku 2026. Taktiež sa neočakáva skokový príchod týchto klientov a preto je nárast podielu týchto klientov na trhovú úroveň rozložený rovnomerne v období 4 rokov a je počítaný z úrovne roku 2026. Tieto služby sa stanú dostupnými aj vďaka mimoriadne vhodnej lokalizácii kúpeľov, ktoré sa nachádzajú pri všetkých dopravných uzloch v centre Slovenska.

Projekt môže vytvoriť významné spoločenské prínosy, ktoré neboli kvantifikované. Kúpele Sliač sú primárne zdravotníckym zariadením. V prípade predaja by štát stratil významnú hodnotu vo forme týchto služieb v ucelenom areáli a prístupom k jedinečnej liečivej vode, ktorá sa vyskytuje na 4 miestach na svete. Projekt posilní portfólio zdravotníckych služieb štátu, najmä pri následnej zdravotnej starostlivosti. Význam kúpeľnej liečby je dôležitý pri prevencii srdcovo-cievnych chorôb, ktoré sú najčastejšou príčinou úmrtí v SR. Súčasťou projektu je obnova viacerých národných kultúrnych pamiatok, ako napríklad kúpeľný Hotel Palace z roku 1931 vo funkcionalistickom štýle, Liečebného domu Slovensko, Liečebného domu Detva, či Kúpeľnej kaplnky Hildegarda. Plánovaná je revitalizácia kúpeľného parku s rozlohou 40 ha budovaného od roku 1900.

Investičné náklady

Investičné náklady nie sú v hodnotení posudzované detailne, nakoľko v aktuálnej fáze projektu nie je k dispozícii podrobný rozpočet projektu. Na základe poskytnutých podkladov, zlý technický stav a historický charakter viacerých objektov sú jednotkové náklady na výstavbu a rekonštrukciu vo výške 1 920 eur/m² primerané. Jednotlivé položky rozpočtu budú detailne analyzované pri aktualizácii hodnotenia projektu po vypracovaní projektovej dokumentácie.

Štúdia uskutočniteľnosti predpokladá investičné náklady na realizáciu kompletnej obnovy a rekonštrukcie Kúpeľov Sliač vo výške 204,5 mil. eur s DPH s 1198 lôžkami. Náklady na kompletnú realizáciu etapy (A) sú 62,5 mil. eur, etapa (B) má stáť 64 mil. eur a náklady etapy (C) sú vo výške 77,8 mil. Eur.

Tabuľka 3: Investičné náklady variantov podľa etáp (mil. eur s DPH)

Náklady	Preferovaný variant	Odporúčaný variant ÚHP	Dlhodobá vízia
Stavebné náklady, z toho:	105,6	107,9	197,2
Etapa A	57,4	57,4	59,8
Etapa B	48,2	17,4	62,2
Etapa C	-	33,0	75,2
Projektová a inžinierska činnosť	3,9	4,2	7,1
Spolu	109,5	112,1	204,5

Zdroj: štúdia uskutočiteľnosti, vlastné spracovanie ÚHP

Potreba výstavby nových ubytovacích kapacít nebola preukázaná. Obnova Liečebného domu Palace (34,3 mil. eur) namiesto výstavby prinesie väčšiu spoločenskú hodnotu. Náklady na rekonštrukciu LD Palace s kapacitou 300 lôžok sú oproti výstavbe nových objektov vyššie o 5,7 mil. eur. Zároveň má nižší počet lôžok pozitívny vplyv na čistú súčasnú hodnotu projektu a obnova vytvorí spoločenský prínos vo forme obnovy kultúrnej pamiatky. Na rekonštrukciu je podľa investora možné čerpať nenávratné finančné prostriedky.

Prispôbením kapacít nového kúpaliska a parkovacieho domu nižšej kapacity lôžok je možné znížiť náklady minimálne o 3,2 mil. eur s DPH. Projekt predpokladá v druhej etape s vybudovaním nového kúpaliska za 8,2 mil. eur a parkovacích domov za 3,9 mil. eur. Potreba rozsahu tejto infraštruktúry sa odvíja od kapacity lôžok. Úspora bola matematicky vyčíslená na základe pomerného zníženia počtu lôžok o 26 %.

Odporúčaný variant ÚHP je výhodnejší ako preferovaný variant napriek vyšším počiatočným nákladom o 2,5 mil. eur. Odporúčaný variant ÚHP nepočíta s výstavbou nových budov s ubytovacími kapacitami s celkovým počtom 534 lôžok. Napriek vyšším investičným nákladom je čistá súčasná hodnota investície vyššia v prípade preferovaného variantu, čo je spôsobené efektívnejším využitím kapacít.

V prípade optimistickejšieho vývoja obsadenosti ako predpokladá odhad je možné pri odporúčanom variante ÚHP dodatočne zvýšiť ubytovacie kapacity kúpeľov výstavbou nových budov z etapy B. Rozhodnutie o výstavbe dodatočných kapacít by malo byť preukázané nedostatkom ubytovacích kapacít. Výstavba týchto objektov by mala trvať približne 3 roky. Podľa odporúčaného variantu by okrem krátkodobého stavu v rokoch 2029 a 2030 mala vzniknúť potreba rozšírenia kapacít okolo roku 2046. Toto obdobie poskytuje dostatočný čas na vyhodnotenie potreby rozšírenia ubytovacích kapacít a ich prípadnú realizáciu.

Riziká projektu

V prípade poklesu tržieb za obsadené lôžko o 11 % by projekt v odporúčanom variante ÚHP nebol finančne návratný. Finančný model je výrazne citlivý na zmeny v predpokladaných tržbách. Projekt v odporúčanom variante ÚHP by bol nenávratný keby priemerné tržby na obsadené lôžko klesli z 84,1 eur na 74,9 eur. Model je menej citlivý na nárast osobných nákladov, ktoré by museli stúpnuť o 34 %, aby bol projekt finančne návratný.

Predpokladaný vývoj dopytu vo finančnom modeli môže byť optimistický. Nárast dopytu priemerne o 3 % ročne je predpokladom založeným na historickom trende, ktorý však v budúcnosti nemusí nastať. V prípade pomalšieho rastu by mohli byť lôžkové kapacity menej využité a celková návratnosť projektu by klesla.