



INVESTICIJSKI PROGRAM

za investicijo

OPREMLJANJE CONE MESTNE INDUSTRIJE VZHOD

Izdelano v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16)



November 2018 – prenova

<i>Projekt:</i>	Investicijski program (IP) za investicijo "OPREMLJANJE CONE MESTNE INDUSTRIJE VZHOD"
<i>Naročnik:</i>	OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA Sončno nabrežje 8 - Riva del sole 8 6310 Izola – Isola
<i>Izdelal:</i>	AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p. Jakopičeva ulica 11 1241 Kamnik
<i>Oznaka dokumenta:</i>	162-2018
<i>Datum priprave:</i>	November 2018
<i>Opombe:</i>	Prenova IP zaradi uskladitev virov financiranja in drugih tehničnih razlogov

KAZALO VSEBINE

1	Uvodno pojasnilo s predstavitvijo investitorja in izdelovalcev IP, namena in ciljev investicije ter povzetkom DIIP	6
1.1	Uvodno pojasnilo	6
1.2	Predstavitev investitorja	7
1.3	Predstavitev izdelovalca IP	7
1.4	Namen in cilji investicijskega projekta	8
1.5	Povzetek ugotovitev iz DIIP	9
1.6	Podatki o nastalih spremembah do izdelave IP	10
2	Povzetek investicijskega programa	11
2.1	Uvod	11
2.2	Cilji investicije	11
2.3	Spisek strokovnih podlag	12
2.4	Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante	13
2.5	Odgovorna oseba za izdelavo IP, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	13
2.6	Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije	14
2.7	Ocena vrednosti investicije ter predvidena finančna konstrukcija	14
2.8	Zbirni prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta	15
3	Podatki o investitorju, upravljavcu in izdelovalcu IP	19
3.1	Investitor	19
3.2	Prihodnji upravljavec - ceste	19
3.3	Prihodnji upravljavec – kanalizacijsko omrežje	20
3.4	Prihodnji upravljavec – vodovodno omrežje	20
3.5	Izdelovalec investicijske dokumentacije	21
4	Analiza obstoječega stanja in potreb	22
4.1	Analiza obstoječega stanja	22
4.2	Prikaz potreb in razlogov za investicijo	23
4.3	Razvojne možnosti in cilji investicije	25
4.3.1	Razvojne možnosti	25
4.3.2	Namen in cilj investicije	26
4.4	Analiza skladnosti investicije z razvojnimi programi in strategijami	28
4.4.1	Občinski razvojni programi in strategije	28
4.4.2	Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014 - 2020	28
4.4.3	Strategija razvoja Slovenije 2014 - 2020	29
4.4.4	Operativni program za izvajanje EKP v obdobju 2014-2020	29
4.4.5	Strategija prostorskega razvoja Slovenije	30
4.5	Podatki o upoštevanju horizontalnih načel investicije	31
4.6	Analiza upoštevanja specifičnih ciljev posamezne prednostne osi	34
5	Analiza tržnih možnosti investicije	35
5.1	Tržne možnosti investicije	35
5.2	Razvoj tržnih možnosti MSP	36
6	Tehnično-tehnološki del	37
6.1	OPPN za vzhodno območje industrijske cone v Izoli	37
6.2	Podatki o tehnično tehnoloških rešitvah	39
6.2.1	Cestno omrežje	41
6.2.2	Vodnogospodarske ureditve	42
6.2.3	Kanalizacija	43
6.2.4	Vodovod	44
6.2.5	Javna razsvetljava	45
6.2.6	Krajinske ureditve	46
7	Analiza zaposlenih	47
8	Analiza lokacije	48
8.1	Podatki o lokaciji investicije	48
8.2	Podatki o veljavnih prostorskih aktih na območju lokacije	51
9	Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje	52
9.1	Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje	52
9.2	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	53
10	Časovni načrt izvedbe investicije	54

10.1	Podatki o zasnovanem časovnem načrtu izvedbe investicije	54
10.2	Analiza izvedljivosti investicije v predlaganem časovnem načrtu.....	55
10.3	Podatki o organizaciji in načinu vodenja projekta	56
11	Ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah	59
11.1	Vrsta investicije	59
11.2	Izhodišča in podlage za določitev vrednosti investicije	59
11.3	Ocena vrednosti investicije - stalne cene	61
11.4	Ocena vrednosti investicije - tekoče cene	62
11.5	Upravičeni in preostali stroški projekta	63
12	Načrt financiranja v tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja	65
12.1	Viri financiranja za izvedbo 1. faze	65
12.1.1	<i>Določitev najvišjega zneska sofinanciranja EU</i>	66
12.2	Viri financiranja za izvedbo 2. faze	67
12.3	Načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja	67
12.3.1	<i>Načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja za 1. fazo.....</i>	67
12.3.2	<i>Načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja za 1. in 2. fazo</i>	68
13	Projekcije prihodkov in stroškov.....	69
13.1	Referenčno obdobje.....	69
13.2	Projekcija prihodkov.....	69
13.3	Projekcija stroškov	70
13.4	Prihodki in stroški ekonomske analize (CBA).....	73
14	Presoja upravičenosti izvedbe investicije z izdelavo finančne in ekonomske analize ter CBA.....	80
14.1	Finančna analiza	81
14.1.1	<i>Ocena izkaza denarnega toka investicije.....</i>	81
14.1.2	<i>Likvidnostni tok investicije</i>	84
14.1.3	<i>Izkaz bruto poslovnega izida investicije</i>	87
14.1.4	<i>Izračun donosnosti kapitala.....</i>	88
14.1.5	<i>Finančni kazalniki upravičenosti investicije.....</i>	91
14.2	Ekonomska analiza	92
14.2.1	<i>Ocena izkaza ekonomskega toka investicije</i>	92
14.2.2	<i>Izkaz bruto ekonomskega poslovnega izida investicije</i>	95
14.2.3	<i>Izračun ekonomske donosnosti kapitala.....</i>	97
14.2.4	<i>Pregled rezultatov kazalnikov ekonomske analize.....</i>	100
15	Analiza tveganj in analiza občutljivosti	102
15.1	Analiza tveganj	102
15.2	Analiza občutljivosti	106
15.2.1	<i>Analiza občutljivosti - 1. faza</i>	106
15.2.2	<i>Analiza občutljivosti - 1. in 2. faza</i>	108
16	Zaključek z razlago rezultatov	110
17	Viri podatkov	116

Kazalo preglednic

Preglednica 1: Podatki o dolžinah in specifikaciji posamezne infrastrukture glede na predvideno fazo opremljanja cone	40
Preglednica 2: Seznam parcel za gradnjo ekonomsko poslovne infrastrukture na območju CMI-Vzhod	49
Preglednica 3: Časovni načrt izvajanja investicije	54
Preglednica 4: Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah	61
Preglednica 5: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah	62
Preglednica 6: Podatki o upravičenih in neupravičenih stroških investicije upoštevajoč pogoje <i>Dogovora</i> (tekoče cene)	64
Preglednica 7: Predvideni viri financiranja izvedbe investicije po tekočih cenah za 1. fazo	67
Preglednica 8: Predvideni viri financiranja izvedbe investicije po tekočih cenah za 1. in 2. fazo	68
Preglednica 9: Projekcija prihodkov investicijskega projekta za I. in II. fazo (v EUR).....	70
Preglednica 10: Ocena stroškov obratovanja investicije za I. in II. fazo (v EUR).....	72
Preglednica 11: Prikaz višine investicijskih stroškov in odhodkov iz obratovanja projekta z upoštevanjem faktorjev za I. fazo	75
Preglednica 12: Prikaz višine investicijskih stroškov in odhodkov iz obratovanja projekta z upoštevanjem faktorjev za I. in II. fazo	76
Preglednica 13: Prikaz ekonomskih koristi zaradi izvedbe investicijskega projekta I. faze.....	78
Preglednica 14: Prikaz ekonomskih koristi zaradi izvedbe investicijskega projekta za I. in II. fazo.....	79
Preglednica 15: Ocena izkaza denarnega toka investicije za I. fazo investicijskega projekta	82
Preglednica 16: Ocena izkaza denarnega toka investicije za I. in II. fazo investicijskega projekta	83

Preglednica 17: Likvidnostni tok investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. fazo	85
Preglednica 18: Likvidnostni tok investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. in II. fazo	86
Preglednica 19: Prikaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni analizi v referenčnem obdobju za I. fazo	87
Preglednica 20: Prikaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni analizi v referenčnem obdobju za I. in II. fazo	88
Preglednica 21: Finančni denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. fazo	89
Preglednica 22: Finančni denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. in II. fazo	90
Preglednica 23: Prikaz vrednosti izračunanih finančnih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. fazo	91
Preglednica 24: Prikaz vrednosti izračunanih finančnih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. in II. fazo	91
Preglednica 25: Ocena izkaza ekonomskega toka investicije po ekonomski analizi za 1. fazo	93
Preglednica 26: Ocena izkaza ekonomskega toka investicije po ekonomski analizi za 1. in 2. fazo	94
Preglednica 27: Prikaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po ekonomski analizi v referenčnem obdobju za I. fazo	95
Preglednica 28: Prikaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po ekonomski analizi v referenčnem obdobju za I. in II. fazo	96
Preglednica 29: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. fazo	98
Preglednica 30: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. in II. fazo	99
Preglednica 31: Prikaz izračuna ekonomskih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. fazo	100
Preglednica 32: Prikaz izračuna ekonomskih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. in II. fazo	100
Preglednica 33: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti investicijskih stroškov – 1. faza	106
Preglednica 34: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti prihodkov – 1. faza	106
Preglednica 35: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti odhodkov – 1. faza	107
Preglednica 36: Analiza občutljivosti vrednosti EID na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti investicijskih stroškov – 1. faza	107
Preglednica 37: Analiza občutljivosti vrednosti EID na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti prihodkov – 1. faza	107
Preglednica 38: Analiza občutljivosti vrednosti EID na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti odhodkov – 1. faza	107
Preglednica 39: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti investicijskih stroškov	108
Preglednica 40: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti prihodkov	108
Preglednica 41: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti odhodkov	108
Preglednica 42: Analiza občutljivosti vrednosti EID na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti investicijskih stroškov	109
Preglednica 43: Analiza občutljivosti vrednosti EID na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti prihodkov	109
Preglednica 44: Analiza občutljivosti vrednosti EID na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti odhodkov	109

Kazalo slik

Slika 1: Lokacija izvedbe investicije s širšo okolico (http://zemljevid.najdi.si/ , 2018)	48
Slika 2: Lokacija izvedbe investicije z ožjo okolico na B-DOFu	48
Slika 3: Organizacijska shema za vodenje in spremljanje izvajanja investicije	56

1 Uvodno pojasnilo s predstavitvijo investitorja in izdelovalcev IP, namena in ciljev investicije ter povzetkom DIIP

1.1 Uvodno pojasnilo

Občina Izola namerava izvesti gradnjo komunalne opreme na območju industrijske cone v vzhodnem predelu Izole, ki ima naziv CONA MESTNE INDUSTRIJE VZHOD (v nadaljevanju: CMI-Vzhod). Cona je locirana zahodno od obalne ceste med Izolo in Valeto na pretežno nepozidanem območju, ki sega do obstoječih objektov (Mehanotehnike in Stavbenika).

Predmetni investicijski program (IP) tako obravnava izvedbo investicije, ki se nanaša na opremljanje CMI-Vzhod, ki obsega opremljanje oz. izgradnjo komunalne infrastrukture za potrebe cone CMI-Vzhod v Izoli. Z realizacijo investicije se bo na območju Izole povečala ponudba ugodno prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč, ki bodo na razpolago za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Z izvedbo investicije želi Občina Izola omogočiti ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti čemur bo pripomogla tudi novozgrajena komunalna infrastruktura za oskrbo območja, ki je pogoj za gradnjo in obratovanje predvidenih objektov in privabljanje gospodarskih subjektov v cono. Po izvedbi investicije bodo pridobljena in bodo na razpolago prometno dostopne in komunalno opremljene površine, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje in privlačne za nadaljnji razvoj gospodarskih subjektov. S tem bo dan prispevek k pospeševanju gospodarskega razvoja občine, kar bo imelo učinke na boljši razvoj, odpiranje novih delovnih mest in boljše zaposlitvene možnosti v občini. Posredno pa bo učinek viden tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva, saj bo investicija prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženem gospodarskem razvoju. Z izvedbo opremljanja območja CMI-Vzhod bo Občina Izola sledila ciljem pospešiti rast in razvoj ter izboljšati konkurenčnost podjetij posebej v sektorju MSP.

Investicija s katero je predvideno opremljanje cone je načrtovana za izvedbo v dveh fazah. V prvi fazi je načrtovana izvedba komunalnega opremljanja osrednjega dela cone. V drugi fazi je načrtovana izvedba ureditev infrastrukture na skrajnem vzhodnem delu cone.

Predmetni IP v skladu s 13. členom *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16)* obravnava podrobno razčlenjeno optimalno varianto "z izvedbo investicije", ki predvideva izgradnjo komunalne opreme na območju CMI-Vzhod. IP vsebuje vse obvezne vsebine, ki so določene s točko 4. iz 13. člena *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16)*.

V skladu z Dogovorom za razvoj obalno-kraške razvojne regije je za predmetni projekt bilo dogovorjeno, da se sofinancira lahko največ do vrednosti 886.747,82 EUR (620.723,47 EUR iz naslova ESRR in 266.024,34 iz naslova Proračuna RS). Preostanek vrednosti investicijskega projekta, zagotovi občina iz lastnih sredstev. Skladno z *Dogovorom* je določena višina sofinanciranja do 80% upravičenih stroškov. Zaradi spremembe virov financiranja in uskladitve ostalih določil se izdelava predmetna prenova že izdelanega in potrjenega investicijskega programa iz leta 2016.

1.2 Predstavitev investitorja

Investitor za izvedbo investicije je:

- Naziv: Občina Izola.
- Sedež: Sončno nabrežje 8, 6310 Izola.
- Matična številka: 5874190000.
- Odgovorna oseba: mag. Igor Kolenc, župan.

Občina Izola je samoupravna lokalna skupnost, ki po svojih organih samostojno ureja in opravlja vse zadeve lokalnega pomena, določene z zakoni, statutom občine, odloki in drugimi občinskimi akti, zlasti pa: upravlja s premoženjem, ki je v lasti občine, zagotavlja pogoje za gospodarski razvoj občine, pospešuje razvoj gospodarskih dejavnosti, načrtuje prostorski razvoj, pospešuje službe socialnega skrbstva, pospešuje vzgojno in izobraževalno dejavnost, načrtuje in gradi objekte občinskega pomena kot tudi stanovanja za socialno ogrožene in zagotavlja delovanje lokalnih gospodarskih javnih služb ipd.

Občina ima občinsko upravo, ki v skladu z zakonom, statutom in splošnimi akti občine opravlja upravne, strokovne, pospeševalne in razvojne naloge ter naloge v zvezi z zagotavljanjem javnih služb iz občinske pristojnosti. Organizacija občinske uprave je prilagojena poslanstvu, nalogam občinske uprave in organizacijskim procesom. Njeno delo je javno.

Temeljna razvojna usmeritev Občine Izola je, da postane pomembno obmorsko turistično središče regionalnega pomena, ki bo služilo oskrbi prebivalstva z javnimi funkcijami in služnostnimi dejavnostmi v izobraževalnem, socialnem, kulturnem in gospodarskem pogledu z medobčinskim povezovanjem na regionalni ravni.

1.3 Predstavitev izdelovalca IP

Izdelovalec investicijskega programa (IP) je:

- Naziv: AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p.
- Sedež: Jakopičeva ulica 11, 1241 Kamnik.
- Matična številka: 6472524000.
- Odgovorna oseba: Anes Durgutović.

Po večletnem delu na področju okoljskega in razvojnega svetovanja je oktobra 2013 Anes Durgutović ustanovil AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., ki sedaj deluje na področjih priprave okoljskih študij, razvojnih podlag, strokovnih podlag ter investicijskih dokumentov. Anes Durgutović ima več kot desetletje izkušenj s svetovanjem ter izvedbo projektov na različnih področjih. V sklopu delovanja naročnikom zagotavlja celovite storitve priprave projektov, izdelave investicijske dokumentacije, do pomoči pri koordinaciji in tehničnemu upravljanju pri izvedbi projektov. Z delom na različnih področjih in velikem številu projektov razpolagamo z veliko bogatih in praktičnih izkušenj, ki jih s pridom uporabljamo pri delu. Vedno stremim k iskanju uporabnih rešitev, ki jih je mogoče izvajati v praksi. Sodelujemo tako z javnim sektorjem (občine, komunalna podjetja in ostali javni zavodi) kot tudi z zasebnim sektorjem.

1.4 Namen in cilji investicijskega projekta

Namen investicije je opremljanje Cone mestne industrije vzhod (CMI-Vzhod) s komunalno opremo, ki bo omogočila priključevanje novo predvidenih objektov in s tem povezan razvoj in umeščanje proizvodnih, obrtnih in sorodnih dejavnosti, ki bi pozitivno vplivali na razvoj občine in celotne širšega območja regije.

Cilj investicije je zagotavljati komunalno opremljanje območja cone in sicer, da se zagotovi pogoje za priključevanje novo predvidenih objektov na ločen sistem kanalizacije (fekalno in meteorno), vodovod, elektro in telefonsko omrežje, izvede se neposredni dostop do zemljišč in priključevanje na obalno cesto in preko priključka Izola na hitro cesto.

Urejanje se posledično odraža v možnosti gradnje objektov na zemljiščih za umestitev proizvodnih in drugih predvidenih dejavnosti, ki zagotavljajo potencialna delovna mesta, kar neposredno predstavlja dodano vrednost.

Območje CMI-Vzhod je v okviru projekta razdeljeno na dve fazi, pri čemur:

- I. faza obsega pretežni del območja površine ca. 5,48 ha (vključno z površinami namenjenimi za gradnjo infrastrukture) in
- II. faza pa obsega površino ca. 1,08 ha (vključno z površinami za gradnjo infrastrukture).

Z izvedbo projekta opremljanja CMI-Vzhod bodo doseženi naslednji neposredni cilji:

- v sklopu I. faze bo komunalno opremljenih 3,97 ha zemljišč za proizvodne, obrtne in storitvene dejavnosti, v sklopu II. faze pa bo še dodatno komunalno opremljenih 0,56 ha zemljišč (zemljišča namenjena za dejavnosti);
- vzpostavljeni bodo pogoji za ponudbo novim, potencialnim investitorjem, komunalno opremljene poslovne površine na obrobju mesta Izola v neposredni bližini glavne prometnice (hitra cesta Izola – Koper) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti;
- zagotovljene bodo površine za razvoj podpornega okolja za gospodarstvo na območju občine;
- zagotovljene bodo možnosti za nova delovna mesta in posledično možnosti občanov za delo (zmanjševanje števila brezposelnih);
- zagotovljene bo ekonomsko poslovna infrastruktura za razvoj obstoječih malih in srednjih podjetij, kot tudi za ustanavljanje novih MSP;
- postavljeni bodo temelji tako za nova delovna mesta kot za večanje dodane vrednosti na zaposlenega;

Zagotovitev poslovno ekonomske infrastrukture na stavbnih zemljiščih ima pomembno vlogo pri ustvarjanju podpornega okolja za promocijo podjetniške dejavnosti ter posledično pri razvoju tako lokalne skupnosti kot tudi širše regije.

1.5 Povzetek ugotovitev iz DIIP

Pred izdelavo predmetnega IP je za predmetno investicijo v preteklosti bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijo OPREMLJANJE CONE MESTNE INDUSTRIJE VZHOD (Občina Izola, januar 2015). V nadaljevanju je podan povzetek osnovnih ugotovitev iz omenjenega DIIP.

V sklopu DIIP je bila obravnavana varianta "brez izvedbe investicije" in varianta "z izvedbo investicije". Varianta "brez izvedbe investicije" je tista pri kateri se projekt ne izvede. V sklepnem delu DIIP je bilo ugotovljeno, da brez izvedbe investicije Občina Izola ne bo dosegla zastavljenih ciljev, zato je ta varianta ocenjena kot neustrezna. Ugotovljeno je bilo, da brez investicije ne bi prišlo do pospeševanja razvoja podjetništva ter posledično pozitivnega vpliva na gospodarski in splošni razvoj občine. Slabi pogoji za zaposlitev in poslovanje podjetij bi dolgoročno pripeljali do stagnacije oziroma odseljevanja v kraje, kjer so pogoji boljši. Zato je bilo opredeljeno, da se izbere varianta "z izvedbo investicije".

V DIIP je navedeno, da se izvedbo investicije pridobi komunalno opremljene površine zemljišč, ki bodo na razpolago podjetjem za razvoj dejavnosti in da bodo pridobljene pogoji za umestitev proizvodnih in drugih predvidenih dejavnosti, ki zagotavljajo potencialna delovna mesta, kar neposredno predstavlja dodano vrednost. Z investicijo bo prišlo do pospeševanja razvoja podjetništva ter posledično pozitivnega vpliva na gospodarski in splošni razvoj občine. Z izvedbo se lahko pričakuje pozitiven doprinos izvedbe investicije na gospodarsko rast in delovna mesta, uresničevanje ciljev prostorskega razvoja, krepitvi gospodarskih aktivnosti in konkurenčnost slovenskega gospodarstva, povečanju možnosti za razvoj in spodbujanje podjetniških aktivnosti izboljšanju poslovnega okolja, odpravi administrativne ovire za dvig podjetniške dejavnosti. Ključno pa je tudi to, da bodo z opremljanjem prostora cone vzpostavljeni pogoji za koncentracijo proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za večplastne sinergijske učinke, odpiranje možnosti za privabljanje investitorjev in podjetij in s tem zagotoviti pogojev za nastanek novih delovnih mest.

V DIIP-u je bila predvidena izvedba investicije v 2. fazah glede na predvideni razvoj in predvidevanja. Tako, je bilo predvideno, da bo v I. fazi zgrajena komunalna infrastruktura osrednjega dela cone in v II. fazi izvedena ureditev infrastrukture na skrajnem vzhodnem delu cone. V sklopu I. faze je bilo predvideno opremljanje površin ca. 22.500 m² parcel predvidenih za gradnjo objektov, pri čemur je celotno območje I. faze obsegalo ca. 30.000 m² (vključene površine cest in ostale gospodarske javne infrastrukture). Pri čemer so rešitve in opisi v DIIP, ter ključni podatki bili povzete po izdelanem OPPN za vzhodno območje Industrijske cone v Izoli. V času izdelave DIIP niso bili še izdelane detajlne projektne rešitve in ni bilo na razpolago projektne dokumentacije na ravni PGD.

Ocena vrednosti investicije je temeljila na ocenah in je bila po stalnih cenah ocenjena na vrednot 1.148.750,00 EUR po stalnih cenah in po tekočih cenah na vrednost 1.175.210,00 EUR, pri čemer je bilo v letih 2015 in 2016 predvidena izvedba pripravljalnih aktivnosti (npr: projektna dokumentacija) in v letih 2017 in 2018 izvedba gradbenih del povezanih z opremljanjem območja cone.

1.6 Podatki o nastalih spremembah do izdelave IP

V času po izdelanem DIIP (januar 2015) do izdelave predmetnega IP je bila izdelana projektna dokumentacija PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016). V sklopu navedenega projekta PGD so podane zasnovane rešitve za gradnjo komunalne infrastrukture na območju CMI-Vzhod, z usklajenimi poteki in detajlne rešitve, ki so bolj natančne kot so bile na razpolago v fazi izdelave DIIP. V času od izdelane DIIP do prenove investicijskega programa je bilo za območje I. faze pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje.

Zaradi zgoraj navedenega je v času od izdelave DIIP do izdelave predmetnega IP prišlo do sledečih sprememb:

- Jasno je določeno in opredeljeno območje opremljanja, ki se izvede v sklopu I. faze in območje II. faze opremljanja območja CMI-Vzhod. Območje I. faze je v primerjavi z DIIP, razširjeno glede na smotrnost in optimalni način izvedbe del, da se pridobi ustrezna komunalna infrastruktura za celoto območja, ki bo lahko neodvisno funkcionirala tudi v primeru ne izvedbe II. faze. V okviru priprave DIIP je bilo ocenjeno, da je območje I. faze velikosti i ca. 3 ha, na katerih se pridobi ca. 2,25 ha opremljenih zemljišč. Sedaj je načrtovano, da je območje I. faze v velikosti ca. 5,48 ha, na katerih se pridobi ca. 3,97 ha opremljenih zemljišč.
- Na temelju izdelanih projektnih rešitev na ravni projekta PGD je bila tudi izdelana projektantska ocena vrednosti investicije za gradnjo komunalne infrastrukture. Ocenjena višina investicije, ki je potrebna za izvedbo opremljanja območja se je v primerjavi z oceno iz DIIP povečala. Podatki o ocenjeni vrednosti investicije glede na rešitve iz PGD so podane v poglavju 11 tega IP.
- Na temelju predhodno izvedenih aktivnosti je prišlo do prilagoditve ocene in plana časovnega načrta izvajanja investicije.

Do izdelave predmetnega IP je v primerjavi z DIIP prišlo do nekaj pomembnih odstopanj (vrednosti investicije in velikost območja I. faze) zato je v nadaljevanju priporočljivo upoštevati ugotovitve iz tega IP, saj podatki v dokumentu DIIP in predmetnem dokumentu IP, niso popolnoma identični. Pomembno pa je, da je interes in namen ter razvojne usmeritve še zmeraj enake kot so opredeljene v DIIP in je še zmeraj stališče investitorja, da bodo z opremljanjem prostora cone vzpostavljeni pogoji za koncentracijo proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za večplastne sinergijske učinke, odpiranje možnosti za privabljanje investorjev in podjetij in s tem zagotoviti pogojev za nastanek novih delovnih mest.

Občina Izola je v letu 2018 podpisala Dogovor za razvoj obalno-kraške razvojne regije (MGRT, št. 3030-39/2018/15, 12.9.2018). V skladu z *Dogovorom* se sofinancira lahko največ do vrednosti 886.747,82 EUR (620.723,47 EUR iz naslova ESRR in 266.024,34 iz naslova Proračuna RS). Preostanek vrednosti investicijskega projekta, zagotovi občina iz lastnih sredstev. Skladno z *Dogovorom* je določena višina sofinanciranja do 80% upravičenih stroškov. Zaradi spremembe virov financiranja in uskladitve ostalih določil se izdela predmetna prenova že izdelanega in potrjenega investicijskega programa iz leta 2016.

2 Povzetek investicijskega programa

2.1 Uvod

Občina Izola namerava izvesti gradnjo komunalne opreme na območju industrijske cone v vzhodnem predelu Izole, ki ima naziv CONA MESTNE INDUSTRIJE VZHOD (v nadaljevanju: CMI-Vzhod). Cona je locirana zahodno od obalne ceste med Izolo in Valetu na pretežno nepozidanem območju, ki sega do obstoječih objektov (Mehanotehnike in Stavbenika).

Predmetni investicijski program (IP) tako obravnava izvedbo investicije, ki se nanaša na opremljanje CMI-Vzhod, ki obsega izgradnjo komunalne infrastrukture za potrebe cone CMI-Vzhod v Izoli. Investicija s katero je predvideno opremljanje cone je načrtovana za izvedbo v dveh fazah. V prvi fazi je načrtovana izvedba komunalnega opremljanja osrednjega dela cone. V drugi fazi je načrtovana izvedba ureditev infrastrukture na skrajnem vzhodnem delu cone.

Z izvedbo investicije želi Občina Izola omogočiti ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti, čemur bo pripomogla tudi novozgrajena komunalna infrastruktura za oskrbo območja, ki je pogoj za gradnjo in obratovanje predvidenih objektov in privabljanje gospodarskih subjektov v cono. Po izvedbi investicije bodo pridobljena in bodo na razpolago prometno dostopne in komunalno opremljene površine, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje in privlačne za nadaljnji razvoj gospodarskih subjektov. Z izvedbo celovite ureditve območja CMI-Vzhod bo Občina Izola sledila ciljem pospešiti rast in razvoj ter izboljšati konkurenčnost podjetij posebej v sektorju MSP.

Projekt opremljanje cone mestne industrije Vzhod je z Dogovorom za razvoj obalno-kraške razvojne regije (št. 3030-39/2018/15, MGRT, september 2018) vključen med ključne projekte regije (regijski projekti strateškega pomena) Regionalno razvojnega programa za južno primorsko regijo 2014 – 2020. Investicijski projekt uresničuje programe ministrstev za doseganje ciljev prednostne naložbe 3.1. Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji.

2.2 Cilji investicije

Namen investicije je opremljanje CONE MESTNE INDUSTRIJE VZHOD s komunalno opremo, ki bo omogočila priključevanje novo predvidenih objektov in s tem povezan razvoj in umeščanje proizvodnih, obrtnih in sorodnih dejavnosti, ki bi pozitivno vplivali na razvoj občine in celotne širšega območja regije.

Cilj investicije je zagotavljati komunalno opremljanje območja cone in sicer, da se zagotovi pogoje za priključevanje novo predvidenih objektov na ločen sistem kanalizacije (fekalno in meteorno), vodovod, elektro in telefonsko omrežje, izvede se neposredni dostop do zemljišč in priključevanje na obalno cesto in preko priključka Izola na hitro cesto. Urejanje se posledično odraža v možnosti gradnje objektov na zemljiščih za umestitev proizvodnih in drugih predvidenih dejavnosti, ki zagotavljajo potencialna delovna mesta, kar neposredno predstavlja dodano vrednost.

Z izvedbo projekta opremljanja CMI-Vzhod bodo doseženi naslednji neposredni cilji:

- v sklopu I. faze bo komunalno opremljenih 3,97 ha zemljišč za proizvodne, obrtne in storitvene dejavnosti, v sklopu II. faze pa bo še dodatno komunalno opremljenih 0,56 ha zemljišč (površine namenjene za dejavnosti);
- vzpostavljeni bodo pogoji za ponudbo novim, potencialnim investitorjem, komunalno opremljene poslovne površine na obrobju mesta Izola v neposredni bližini glavne prometnice (hitra cesta Izola – Koper) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti;
- zagotovljene bodo površine za razvoj podpornega okolja za gospodarstvo na območju občine;
- zagotovljene bodo možnosti za nova delovna mesta in posledično možnosti občanov za delo (zmanjševanje števila brezposelnih);
- zagotovljene bo ekonomsko poslovna infrastruktura za razvoj obstoječih malih in srednjih podjetij, kot tudi za ustanavljanje novih MSP;
- postavljeni bodo temelji tako za nova delovna mesta kot za večanje dodane vrednosti na zaposlenega.

Merljivi rezultati investicijskega projekta I. faze predstavljajo:

- Od 25 do potencialno 130 novih delovnih mest na območju poslovne cone v roku dveh let od zaključka investicije (povečanje zaposlenosti v podjetjih, ki bodo delovala na območju operacije);
- vsaj 10 podjetij, ki bodo prejeli nefinančno podporo kot posledico izvedene operacije;
- vsaj 70 % zasedenost novo opremljenih uporabnih površin opremljene Cone mestne industrije vzhod, ki bodo namenjeni podjetniški dejavnosti.

Zagotovitev poslovno ekonomske infrastrukture na stavbnih zemljiščih ima pomembno vlogo pri ustvarjanju podpornega okolja za promocijo podjetniške dejavnosti ter posledično pri razvoju tako lokalne skupnosti kot tudi širše regije.

2.3 Spisek strokovnih podlag

Pri izdelavi predmetnega IP so bile upoštevane naslednje osnove oziroma izhodišča:

- Projektna dokumentacija PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016).
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijo OPREMLJANJE CONE MESTNE INDUSTRIJE VZHOD (Občina Izola, januar 2015).
- Investicijski program (IP) za investicijo "OPREMLJANJE CONE MESTNE INDUSTRIJE VZHOD" (AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., št. 084-2016).
- Dogovor za razvoj obalno-kraške razvojne regije (MGRT, št. 3030-39/2018/15, 12.9.2018);
- Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014 -2020, Regionalni razvojni center Koper, RRA Južne Primorske, junij 2015;
- Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Izola 2018-2021.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).

2.4 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

V sklopu tega investicijskega programa (IP) je obravnavana samo varianta izvedbe investicije v eni tehnični rešitvi, ki je bila podana in utemeljena z izdelano projektno dokumentacijo (PGD). Mnenje investitorja je, da je ta varianta optimalna iz tehničnega vidika in zato ni bilo predlaganih drugih tehničnih variant.

V sklopu tega IP tako nismo obravnavali različnih variant izvedbe investicije. Tudi nismo presojali variant izvedbe investicije z izvedbo in brez izvedbe, saj je mnenje investitorja, da je predhodno izdelana investicijska dokumentacija (DIIP, 2015) že pokazala smiselnost in smotrnost izvedbe investicije.

V sklopu predhodno izdelanega DIIP-a je bila obravnavana varianta "brez izvedbe investicije" in varianta "z izvedbo investicije". Varianta "brez izvedbe investicije" je tista pri kateri se projekt ne izvede. V sklepnem delu DIIP je bilo ugotovljeno, da brez izvedbe investicije Občina Izola ne bo dosegla zastavljenih ciljev, zato je ta varianta ocenjena kot neustrezna. V DIIP je navedeno, da se izvedbo investicije pridobi komunalno opremljene površine zemljišč, ki bodo na razpolago podjetjem za razvoj dejavnosti in da bodo pridobljene pogoji za umestitev proizvodnih in drugih predvidenih dejavnosti, ki zagotavljajo potencialna delovna mesta, kar neposredno predstavlja dodano vrednost. Z investicijo bo prišlo do pospeševanja razvoja podjetništva ter posledično pozitivnega vpliva na gospodarski in splošni razvoj občine. Ključno pa je tudi to, da bodo z opremljanjem prostora cone vzpostavljeni pogoji za koncentracijo proizvodnih obratov in s tem ustvarjanje pogojev za večplastne sinergijske učinke, odpiranje možnosti za privabljanje investitorjev in podjetij in s tem zagotoviti pogojev za nastanek novih delovnih mest. Zato je bilo opredeljeno, da se izbere varianta "z izvedbo investicije".

2.5 Odgovorna oseba za izdelavo IP, projektne in druge dokumentacije ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Investitor za izvedbo investicije je:

- Naziv: Občina Izola.
- Sedež: Sončno nabrežje 8, 6310 Izola.
- Odgovorna oseba investitorja: mag. Igor Kolenc, župan.

Izdelovalec projektne dokumentacije je:

- Naziv: PROJEKT d.d. NOVA GORICA
- Sedež: Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica
- Odgovorna oseba projektanta: Vladimir Durcik, univ.dipl.inž.grad.

Izdelovalec investicijskega programa je:

- Naziv: AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p.
- Sedež: Jakopičeva ulica 11, 1241 Kamnik.
- Odgovorna oseba izdelovalca IP: Anes Durgutović.

Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta na strani investitorja:

- Naziv: Občina Izola.
- Sedež: Sončno nabrežje 8, 6310 Izola.
- Odgovorni vodja za izvedbo investicije: mag. Tomaž Umek.

2.6 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Investitor bo zagotovil vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Investicija ne bo vplivala na potrebo po dodatnih delovnih mestih pri investitorju za vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Obstoječi kader v Občine Izola bo prevzel vodenje in spremljanje izvajanja investicije ob pomoči zunanjih sodelavcev. Za izvedbo projekta bo imenovan vodja projekta s strani investitorja. Za spremljanje in kontrolo izvajanja projekta bo vzpostavljen tudi projektni tim, ki bo spremljal napredek in izvajanje aktivnosti v okviru izvedbe investicije.

Predvidena sestava projektnega tima, ki bo skrbela za izvedbo investicije z opredeljenimi vlogami bo:

- Vodja projekta: mag. Tomaž Umek.
- Član projektnega tima: Boris Stupar
- Član projektnega tima: Tjaša Škrbina, zunanja sodelavka.

Vodja projekta bo skrbel vodenje in organizacijo izvede investicije. Kontrolo izvedbe del bo izvajal po vnaprej postavljenem načrtu izvajanja del, da bi zagotovil redno izvajanje projekta in odpravljali morebitne zastoje. Za spremljanje in poročanje ter pripravo zahtevkov za plačilo bo odgovorna računovodska služba v sodelovanju z vodjo projekta in člani projektnega tima.

2.7 Ocena vrednosti investicije ter predvidena finančna konstrukcija

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša 1.826.435,16 EUR skupaj z DDV, pri čemur znaša vrednost povračljivega DDV 59.840,00 EUR (po 76. a členu ZDDV-1). Vrednost GOI I. faze projekta znaša 1.116.000,00 EUR brez DDV, pri čemur znaša vrednost povračljivega DDV 45.540,00 EUR. Vrednost GOI I. faze projekta skupaj z DDV in brez povračljivega DDV znaša 1.335.695,20 EUR. Sestavni del I. faze projekta so tudi stroški pripravljalnih del, ki so vezani na izvedbo I. faze in znašajo 65.478,00 EUR brez DDV oziroma 79.883,16 EUR skupaj z DDV. Nadzor nad izvajanjem del in informiranje vezano na I. fazo projekta znaša 11.160,00 EUR brez DDV, informiranje in komuniciranje pa 5.000 EUR brez DDV.

Tekoče vrednosti so preračunane iz stalnih cen na osnovi podatkov o pretekli in predvideni inflaciji v skladu s Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj, ki jo je septembra 2018 izdelal UMAR. V letu 2017 je bila inflacija (povprečje leta) 1,4 %, v letu 2018 je predvidena 1,8 %, v letu 2019 je predvidena 2,1 % in v letu 2020 je predvidena 2,3 % inflacija. Za že plačane vrednosti pripravljalnih del v obdobju 2015 – 2018 inflacije nismo upoštevali. Ocena stroškov GOI del je bila izdelana v letu 2016, zato so v preračunu upošteevane inflacije za leto 2017, 2018 in 2019 (I. faze) ter dodatno za leto 2020 (II. faza).

Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah znaša 1.866.067,12 EUR skupaj z DDV, pri čemur znaša vrednost I. faze projekta 1.487.611,46 skupaj z DDV (brez povračljivega DDV po 76a členu ZDDV-1), vrednost II. faze projekta pa 378.455,67 EUR skupaj z DDV (brez povračljivega DDV po 76a členu ZDDV-1).

Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah po posameznih postavkah je prikazana v spodnji preglednici.

oz.	postavka	do 2018	leto 2018	leto 2019	leto 2020	SKUPAJ
1	Pripravljalna dela (storitve zunanjih izvajalcev)	63.108,00	2.370,00	0,00	0,00	65.478,00
1.1	Investicijska dokumentacija - IP	4.675,00	2.370,00	0,00	0,00	7.045,00
1.2	Geodetski posnetek in geomehanske raziskave	5.963,00	0,00	0,00	0,00	5.963,00
1.3	Arheološka izkopavanja	14.270,00	0,00	0,00	0,00	14.270,00
1.4	Projektna dokumentacija - PGD/PZI	38.200,00	0,00	0,00	0,00	38.200,00
2	Gradbena faza (GOI dela) - 1. faza	0,00	0,00	1.176.185,09	0,00	1.176.185,09
2.1	Cestno omrežje in javna razsvetljava			495.346,77		495.346,77
2.2	Vodnogospodarske ureditve			122.255,80		122.255,80
2.3	Meteorna kanalizacija			203.408,35		203.408,35
2.4	Fekalna kanalizacija			102.231,14		102.231,14
2.5	Vodovod			115.932,22		115.932,22
2.6	Javna razsvetljava			63.235,76		63.235,76
2.7	Krajinska ureditev			73.775,05		73.775,05
3	Gradbena faza (GOI dela) - 2. faza	0,00	0,00	0,00	316.981,88	316.981,88
3.1	Cestno omrežje in javna razsvetljava				116.442,32	116.442,32
3.2	Vodnogospodarske ureditve				47.439,47	47.439,47
3.3	Meteorna kanalizacija				64.690,18	64.690,18
3.4	Fekalna kanalizacija				0,00	0,00
3.5	Vodovod				70.081,03	70.081,03
3.6	Javna razsvetljava				16.172,54	16.172,54
3.7	Krajinska ureditev				2.156,34	2.156,34
4	Nadzor nad izvajanjem del	0,00	0,00	11.761,85	3.169,82	14.931,67
5	Informiranje in komuniciranje	0,00	0,00	5.269,65	2.695,42	7.965,07
	Skupaj brez DDV	63.108,00	2.370,00	1.193.216,59	322.847,12	1.581.541,71
	DDV 22%	13.883,76	521,40	262.507,65	71.026,37	347.939,18
	SKUPAJ Z 22% DDV	76.991,76	2.891,40	1.455.724,24	393.873,49	1.929.480,89
	DDV po 76.a členu ZDDV-1 (povračljiv)	0,00	0,00	47.995,94	15.417,83	63.413,77
	Nepovračljivi DDV	13.883,76	521,40	214.511,71	55.608,54	284.525,41
	Skupaj brez povračljivega DDV	76.991,76	2.891,40	1.407.728,30	378.455,67	1.866.067,12

2.8 Zbirni prikaz rezultatov izračunov in utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Z namenom preveritve smiselnosti in upravičenosti izvedbe investicije smo izvedeli izračune finančnih in ekonomskih kazalnikov. V namen finančne in ekonomske analize (analize stroškov in koristi – CBA) so izdelani izračuni notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF). Povzetek dobljenih rezultatov je podan v nadaljevanju.

Povzetek vrednosti izračunanih finančnih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. fazo je:

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Finančna interna stopnja donosnosti (F-ISD ali IRR) v %	-12,13%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV ali NPV) v EUR	-1.280.296,45
Relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV ali RNPV)	-0,9044
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	Se ne povrne v proučevanem RO.
<i>Finančna interna stopnja donosa kapitala (F-ISD-K) v %</i>	<i>-10,92%</i>
<i>Finančna neto sedanja vrednost kapitala (F-NSV-K) v EUR</i>	<i>-541.326,18</i>

Povzetek vrednosti izračunanih finančnih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. in II. fazo je:

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Finančna interna stopnja donosnosti (F-ISD ali IRR) v %	-11,33%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV ali NPV) v EUR	-1.546.507,76
Relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV ali RNPV)	-0,8754
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	Se ne povrne v proučevanem RO.
<i>Finančna interna stopnja donosa kapitala (F-ISD-K) v %</i>	<i>-10,34%</i>
<i>Finančna neto sedanja vrednost kapitala (F-NSV-K) v EUR</i>	<i>-831.240,21</i>

Iz prikazanega izhaja, da rezultati izračunanih finančnih kazalnikov kažejo, da investicija ni zanimiva. Vendar ne smemo pozabiti, da gre v tem primeru za investicijski vložek v vzpostavitev celovite ekonomsko-poslovne infrastrukture, ki ga lahko identificiramo kot vlaganje v gospodarski razvoj regije, ki ima širše družbene učinke. V konkretnem primeru ne gre za investicijo v dobičkonosno dejavnost. Investicija bo prispevala k izboljšanju pogojev in imela učinke na širši spekter družbenih koristi.

Glede značaj projekta v konkretnem primeru samo vidik finančnih kazalnikov, ni najbolj relevanten za odločanje o investiciji. Zato je v presojo upravičenosti smiselno vključiti tudi vidik širših družbenih koristi in ekonomska merila.

Ekonomska analiza (CBA) investicije upošteva koristi investicije iz širšega družbenega vidika. Pri obravnavanju ekonomski parametrov se upošteva učinek, ki ga bo investicija imela na širšo družbeno skupnost. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izvedljivost projekta le iz vidika investitorja. V namen ekonomske analize so izdelani izračuni ekonomske notranje stopnje donosa, ekonomske neto sedanje vrednosti in izračun ekonomske relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih ekonomskih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF). Povzetek dobljenih rezultatov je podan v nadaljevanju.

Vrednost izračunanih ekonomskih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. fazo je:

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Ekonomska interna stopnja donosnosti (E-ISD ali IRR) v %	17,67%
Ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV ali NPV) v EUR	1.585.030,60
Relativna neto sedanja vrednost (E-RNSV ali RNPV)	1,3802
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	6,87
<i>Ekonomska interna stopnja donosa kapitala (E-ISD-K) v %</i>	<i>37,56%</i>
<i>Ekonomska neto sedanja vrednost kapitala (E-NSV-K) v EUR</i>	<i>2.001.485,23</i>

Vrednost izračunanih ekonomskih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. in II. fazo je:

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Ekonomska interna stopnja donosnosti (E-ISD ali IRR) v %	16,73%
Ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV ali NPV) v EUR	1.715.015,69
Relativna neto sedanja vrednost (E-RNSV ali RNPV)	1,1999
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	7,55
<i>Ekonomska interna stopnja donosa kapitala (E-ISD-K) v %</i>	<i>27,17%</i>
<i>Ekonomska neto sedanja vrednost kapitala (E-NSV-K) v EUR</i>	<i>2.039.151,12</i>

Sklepna ugotovitev ekonomske analize, katere rezultati so podani v zgornji preglednici je, da se za obravnavano investicijo ugotavlja pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV). Ekonomsko gledano je neto sedanja vrednost investicije (E-NSV) pozitivna ob upoštevanju izbrani diskontni stopnji 5%. To pomeni, da je investicija upravičena za izvedbo na račun učinka širših družbenih koristi.

Vrednost rezultata ekonomske interne stopnje donosnosti (E-ISD) kaže, da je ekonomsko gledano interna stopnja donosnosti višja (IRR = 17,67 %) od izbrane diskontne stopnje 5% za izvedbo investicijskega projekta I. faze. To pomeni da je iz tega vidika, investicija upravičena za izvedbo na račun učinka širših družbenih koristi. Prav tako je investicijski projekt upravičen z upoštevanjem I. in II. faze.

Iz projekcije prihodkov (koristi) in stroškov je razvidno, da je kumulativno gledano ekonomski denarni tok v referenčnem obdobju pozitiven, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju povrne na račun učinka širših družbenih koristi. Iz navedenega izhaja, da je investicija smiselna in ekonomsko gledano upravičena za izvedbo iz vidika doseganja namena, saj vložek opravičujejo učinki širših družbenih koristi.

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do ugotovitve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove ne izvedbe vidimo, da je na podlagi ekonomske analize, smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt opremljanja CMI-Vzhod.

Analiza občutljivosti je tako pri finančni analizi pokazala, da nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta tudi na podlagi analize občutljivosti upravičena. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije I. faze je v tekočih cenah je sledeča:

oz.	Vir financiranja/leto	do 2018	leto 2018	leto 2019	SKUPAJ	Delež
1	Nepovratna sredstva (sredstva EU)	0,00	0,00	886.747,82	886.747,82	60%
1.1	namenska sredstva ESRR	0,00	0,00	620.723,47	620.723,47	42%
1.2	namenska sredstva proračuna RS	0,00	0,00	266.024,35	266.024,35	18%
2	Lastna sredstva investitorja (občina)	76.991,76	2.891,40	520.980,48	600.863,64	40%
2.1	lastna sredstva za manjkajoči del investicije	63.108,00	2.370,00	306.468,77	371.946,77	25%
2.1	sredstva za pokrivanje pripadajočega zneska DDV	13.883,76	521,40	214.511,71	228.916,87	15%
3	Ostala sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	SKUPAJ (1+2+3+4)	76.991,76	2.891,40	1.407.728,30	1.487.611,46	

V skladu z *Dogovorom* se sofinancira lahko največ do vrednosti 886.747,82 EUR (620.723,47 EUR iz naslova ESRR in 266.024,34 iz naslova Proračuna RS). Preostanek vrednosti investicijskega projekta, zagotovi občina iz lastnih sredstev. Skladno z *Dogovorom* je določena višina sofinanciranja 80 % upravičenih stroškov. Na podlagi izračuna najvišjega možnega zneska nepovratnih sredstev EU je razvidno, da je ta višji od vrednosti določene v *Dogovoru*, zato se kot višina zneska nepovratnih sredstev upošteva vrednost iz Dogovora, ki znaša 886.747,82 EUR (620.723,47 EUR iz naslova ESRR in 266.024,34 iz naslova Proračuna RS). Nepovratna sredstva (ESRR in Proračun RS) glede na finančno konstrukcijo za izvedbo I. faze predstavljajo 60 % vseh stroškov v kolikor upoštevamo tudi nepovračljivi DDV, ki ga krije Občina Izola. Brez upoštevanja DDV predstavlja delež nepovratnih sredstev ca. 70 % upravičenih stroškov.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije po tekočih cenah za 1. in 2. fazo je sledeča:

oz.	Vir financiranja/leto	do 2018	leto 2018	leto 2019	leto 2020	skupaj	delež
1	Nepovratna sredstva	0,00	0,00	886.747,82	0,00	886.747,82	47,52%
1.1	namenska sredstva ESRR	0,00	0,00	620.723,47	0,00	620.723,47	33,26%
1.2	namenska sredstva proračuna RS	0,00	0,00	266.024,35	0,00	266.024,35	14,26%
2	Lastna sredstva investitorja (občina)	76.991,76	2.891,40	520.980,48	378.455,66	979.319,30	52,48%
2.1	lastna sredstva za manjkajoči del investicije	63.108,00	2.370,00	306.468,77	322.847,12	694.793,89	37,23%
2.1	sredstva za pokrivanje pripadajočega zneska DDV	13.883,76	521,40	214.511,71	55.608,54	284.525,41	15,25%
3	Ostala sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	SKUPAJ (1+2+3+4)	76.991,76	2.891,40	1.407.728,30	378.455,66	1.866.067,12	100,00%

Dela vezana na II. fazo investicijskega projekta se v celoti krijejo iz proračuna Občine Izola.

3 Podatki o investitorju, upravljavcu in izdelovalcu IP

3.1 Investitor

Naziv:	OBČINA IZOLA COMUNE DI ISOLA
Naslov:	Sončno nabrežje 8, 6310 Izola Riva del sole 8, 6310 Isola
Telefon:	05 660 01 00
Faks:	05 660 01 10
e-pošta:	posta.oizola@izola.si
ID št. za DDV:	SI 16510801
Odgovorna oseba:	mag. Igor Kolenc - župan
Kontaktna oseba:	Boris Stupar
Žig in podpis:	

3.2 Prihodnji upravljavec - ceste

Naziv:	OBČINA IZOLA COMUNE DI ISOLA
Naslov:	Sončno nabrežje 8, 6310 Izola Riva del sole 8, 6310 Isola
Telefon:	05 660 01 00
Faks:	05 660 01 10
e-pošta:	posta.oizola@izola.si
ID št. za DDV:	SI 16510801
Odgovorna oseba:	mag. Igor Kolenc - župan
Kontaktna oseba:	Boris Stupar
Žig in podpis:	

3.3 Prihodnji upravljavec – kanalizacijsko omrežje

Naziv:	JAVNO PODJETJE KOMUNALA Izola, d.o.o. Azienda pubblica KOMUNALA Isola, S.r.l.
Naslov:	Industrijska cesta 8
Telefon:	05 663 49 50
Faks:	05 663 49 49
e-pošta:	tajnistvo@komunala-izola.si
ID št. za DDV:	SI 70981515
Odgovorna oseba:	Bele Denis
Kontaktna oseba:	Bele Denis
Žig in podpis:	

3.4 Prihodnji upravljavec – vodovodno omrežje

Naziv:	JAVNO PODJETJE RIŽANSKI VODOVOD KOPER d.o.o. AZIENDA PUBBLICA RIŽANSKI VODOVOD KOPER s.r.l.
Naslov:	Ulica 15. Maja 13
Telefon:	05 668 60 00
Faks:	05 668 61 20
e-pošta:	vodovod@rvk-jp.si
ID št. za DDV:	SI 25717715
Odgovorna oseba:	Hočevar Zdravko
Kontaktna oseba:	Hočevar Zdravko
Žig in podpis:	

3.5 Izdelovalec investicijske dokumentacije

Naziv:	AD- SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p.
Naslov:	Jakopičeva ulica 11, 1241 Kamnik
Telefon:	031 878 393
Faks:	/
e-pošta:	anes@ad-svetovanje.si
ID št. za DDV:	SI96648244
Odgovorna oseba:	Anes Durgutović
Kontaktna oseba:	Anes Durgutović
Žig in podpis:	

4 Analiza obstoječega stanja in potreb

4.1 Analiza obstoječega stanja

Občina Izola je skozi analizo obstoječih poslovnih con in območja neizkoriščenega potenciala prepoznala potrebo po izrabi zasnovanih prostorskih ureditev ob uvozu v mestno središče. Z umestitvijo hitre ceste Koper-Izola v prostor in z njenim odprtjem leta 2015 je prišlo do bistvene spremembe zasnove prometne ureditve na širšem območju industrijske cone v Izoli v smislu spremenjene hierarhije prometnic in zaradi dograditve, rekonstrukcij in deviacij obstoječih prometnic. Z izgradnjo in odprtjem hitre ceste Koper-Izola postaja glavna obalna cesta skupaj s podaljšano Industrijsko cesto mestna obvozna cesta v občinskem upravljanju skladno z določili Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za hitro cesto na odseku Koper-Izola. Celotno območje industrijske cone, predvsem pa območja ob samih prometnicah, je z izgradnjo hitre ceste, priključka nanjo ter izgradnjo ostale cestne mreže postalo razvojno privlačnejše. To že vpliva na povečano povpraševanje po zemljiščih, ki se nahajajo v neposredni bližini hitre ceste.

Iz prostorskega vidika je razvoj poslovnih con najbolj primeren v bližini glavnih prometnic, ki potekajo ob robovih mestnih središč. Območje cone CMI-Vzhod obsega pretežno še nepozidana zemljišča zahodno od glavne obalne ceste G2-111, odsek 373 Ruda (Izola-Valeta) do obstoječih objektov (skladišč in proizvodnih hal) Mehanotehnike. Na južni strani meja območja cone sledi meji ureditvenega območja krožišča in podaljška Industrijske ceste in načrtovani deviaciji Obalne ceste s priključkom na krožišče. Območje cone obsega še zemljišča betonarne južno od načrtovanega podaljška Industrijske ceste.

Ureditveno območje cone je v celoti velikosti ca. 6,6 ha (glede na OPPN). Območje v širšem prostorskem kontekstu predstavlja strukturno in funkcionalno zaokrožitev oz. zaključitev vzhodnega in jugovzhodnega dela obstoječe industrijske cone. Ureditveno območje cone je razdeljeno na dve fazi, pri čemur I. faza obsega glavni del površine v velikosti ca. 5,5 ha, II faza pa ca. 1,1 ha.

Predvidene prostorske ureditve se bodo strukturno predvsem pa funkcionalno navezovali na kontaktna območja, zaradi česar bodo potrebne določene prilagoditve obstoječih oz. predvidenih ureditev na teh območjih oz. medsebojne uskladitve. Objekti in ureditve, ki so predvideni v coni z vsebinskega in prostorskega vidika pomenijo vzpodbudo za dvig kakovosti programov in urejenosti širšega območja.

Komunalno opremljena zemljišča v coni CMI-Vzhod predstavljajo osnovo za zagotovitev pogojev pospeševanja gospodarskega razvoja in odpiranja novih delovnih mest na območju občine Izola. Z izvedbo celostne ureditve ekonomsko poslovne infrastrukture bodo zagotovljeni pogoji za nadaljnjo rast podjetij in ustvarjanje delovnih mest. Tako zagotovitev celostno urejene poslovne cone CMI-Vzhod predstavlja pogoje za doseganje zastavljenih ciljev Operativnega programa na področju spodbujanja podjetništva, pogoje za lažje gospodarske izrabe novih idej in pogoje za spodbujanje ustanavljanja novih podjetij.

4.2 Prikaz potreb in razlogov za investicijo

V preteklem obdobju se je razvoj poslovnih in obrtnih con usmerjal v večja mestna središča s čimer na območjih manjših občin niso bili vzpostavljeni ustrezni pogoji za razvoj gospodarske dejavnosti. Tako ostajajo številne manjše občine v katerih ni večjih urbanih središč brez ustreznih pogojev za razvoj podjetij in posledično za nova delovna mesta.

Območje naselja Izola se razvija v eno od urbanih središč primorske regije, kar občini daje potencial za gospodarski in tudi družbeni razvoj. Z zagotovitvijo pogojev za razvoj podjetniškega okolja se vzpostavljajo tudi pogoji za ohranjanje mladih v regiji. Zaradi navedenega razvoj poslovne cone na območju Občine Izola predstavlja za občino priložnost za zagotovitev ustreznih pogojev za gospodarski razvoj, za nadaljnjo rast podjetji in za ustvarjanje novih delovnih mest.

Na območju Občine Izola primanjkuje delovnih mest, saj se je število delovnih mest po letu 2008 začelo konkretno zmanjševati, tako da je bilo letu 2015 na območju občine 5.008 delovnih mest, kar predstavlja približno 82 % delovnih mest v letu 2008 (6.112 delovnih mest). V letu 2015 je sicer glede na predhodna leta (od leta 2008 naprej) prvič zaznan rahel trend povečanja števila delovnih mest (za 100 delovnih mest glede na leto 2014). Pred tem pa je število delovnih mest iz leta v leto padalo. Število brezposelnih je v začetku leta 2010 znašalo 664 in se je z letom 2015 povečalo na 970, kar glede na leto 2010 predstavlja povečanje števila brezposelnih za 306 oziroma za 46 %. V začetku leta 2016 je prvič po letu 2010 zaznati trend zmanjšanja števila brezposelnih. Stopnja registrirane brezposelnosti se je iz povprečnih 9,3 % v letu 2010 povečala na 12,6 % v letu 2014¹. V letu 2016 je stopnja registrirane brezposelnosti znašala 10,4 % in se je glede na leto 2015 zmanjšala za 1,7 %. Glede na trenutno gospodarsko rast je pričakovati nadaljnje zmanjšanje števila brezposelnih. Z zagotovitvijo pogojev za vzpostavitev dejavnosti podjetji pa je v prihodnosti to število možno dodatno zmanjšati. Pri tem je potrebno upoštevati, da bo vpliv zaznaven širše v južnoprimorski regiji.

Z gospodarsko rastjo se kaže tudi vedno večja potreba po novih opremljenih območjih za razvoj različnih dejavnosti (gospodarske cone). Na Javni zavod za spodbujanje podjetništva (JZP Izola) so prišle pobude in bila podpisana tudi Pisma o namer s strani desetih (10) podjetij. V primeru zagotovitve ustrezno opremljene gospodarske cone pa je pričakovati tudi nova potencialna podjetja.

Kot je razvidno iz navedenega je na območju Občine Izola nujno zagotoviti možnosti za razvoj gospodarske dejavnosti in posledično nova delovna mesta. Glede na obstoječe možnosti za razvoj proizvodnih in obrtnih dejavnosti je na območju občine potrebno zagotoviti nova komunalno opremljena zemljišča za razvoj teh dejavnosti. Območje obstoječe industrijske cone na vzhodu je pretežno zasedeno in ne omogoča več razvoja tako obstoječih dejavnosti kot tudi nastajanje novih.

Na območju Občine Izola se tako kaže potreba po zagotovitvi novih komunalno opremljenih zemljišč za razvoj podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni ravni.

¹ Statistični portal SI-STAT v upravljanju Statističnega urada RS, 2016.

Občina Izola zaradi navedenih potreb namerava komunalno urediti stavbna zemljišča na območju Cone mestne industrije vzhod (CMI-Vzhod) iz naslednjih razlogov:

- Potrebe po celoviti prenovi območja CMI-Vzhod tako na strukturni kot vsebinski ravni skladno s prostorskimi potenciali lokacije, varstvenimi vidiki in izraženimi investicijskimi pobudami in potrebami.
- Obstoječe površine območij za namen proizvodnih in obrtnih dejavnosti ne zagotavljajo pogojev za nadaljnjo rast podjetji in ustvarjanje novih delovnih mest.
- Izkazano potrebo s strani investorjev (podjetnikov, obrtnikov in samostojnih podjetnikov) po novih površinah celovito opremljenih območij za namen poslovnih, proizvodnih in obrtnih dejavnosti.
- Zmanjševanja števila delovnih mest in povečevanje števila brezposelnih na območju občine.
- Povečevanja števila delovnih migrantov, ki se vozijo na delo tudi v zelo oddaljene občine, kar Občini prinaša izgubo prihodka zaradi dohodnin in predstavlja potencialno nevarnost za odseljevanje prebivalstva.
- Zagotoviti razvoj neurejenega območja tik ob glavni prometnici primorske (hitra cesta Koper – Izola, ki se navezuje na avtocesto Ljubljana – Koper) in s tem povečati privlačnost območja za investitorje (podjetnike);
- Zagotoviti ustrezno operativnost cone v smislu zagotovitve vse potrebne infrastrukture za umeščanje dejavnosti in njihovo obratovanje.

Na podlagi zgoraj navedenega je razvidno, da je glavni razlog za izvedbo projekta zagotoviti gospodarsko razvojni učinek, poleg družbenih, socialnih in okoljskih učinkov. Investicijski projekt omogoča nadaljnje pogoje za razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti kot tudi razvoj intelektualne poslovne dejavnosti na območju občine Izola in tudi na širšem regionalnem območju. Z izvedbo projekta bo Občina Izola vzpostavila ca. 6,6 ha celovito komunalno opremljenih površin (v I. fazi ca. 5,48 ha in II. fazi ca. 1,08 ha), ki se jih bo ponudilo izkazanim interesentom in drugim potencialnim domačim in tujim investorjem.

Z izvedbo celovite ureditve Cone mestne industrije vzhod bo Občina Izola sledila ciljem strateških usmeritev Slovenije in EU na področju prednostne osi »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast« s ciljem pospešiti rast in razvoj ter izboljšati mednarodno konkurenčnost podjetij, posebej MSP.

Z opremljanjem območja cone CMI-Vzhod bo prišlo tudi do koncentracije obratov in dejavnosti in s tem do potenciala ustvarjanja pogojev za večplastne sinergijske učinke. Razlog za izvedbo projekta pa je tudi želja občine, da bi zasledovala nacionalne in regionalne usmeritve področju trajnostnega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva ter uresničevanja razvojnih ciljev občine na področju dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva.

4.3 Razvojne možnosti in cilji investicije

4.3.1 Razvojne možnosti

Izola je skupaj z naseljem Jagodje občinsko središče in deluje kot središče družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, upravnih, gospodarskih in drugih dejavnosti. Je pomembno medobčinsko središče obalnih občin ter eno od regionalnih središč Obalno – kraške regije. Skupaj z mesti Koper in Piran predstavlja nacionalno središče in središče mednarodnega pomena, ki zmore polnovredno sodelovati s čezmejnimi območji Italije in Hrvaške na področjih turizma, drugih gospodarskih vej, prometa in kulture.²

Pri usmerjanju prostorskega razvoja na obali je pomembno preusmerjanje razvoja z obalnega pasu v zaledje, usklajenost in oblikovanje prostorskih sinergij gospodarskih, družbenih in okoljskih razvojnih vidikov v prostoru, usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami, ohranitev naravnih potencialov in potencialov kulturne dediščine ter na njih grajenje lokalne in regionalne identitete in ohranitev ambientalnosti obalnega pasu.³

Z izvedbo investicije se bo vplivalo na oblikovanje prostora v smeri posodabljanja in prilagajanja zahtevam ožjega in širšega družbenega prostora. Z komunalno opremljeno gospodarsko cono bodo pridobljeni pogoji za razvoj in umeščanje proizvodnih, obrtnih in sorodnih dejavnosti, ki bodo pozitivno vplivali na razvoj občine kot tudi širšega območja regije.

Iz prostorskega vidika je razvoj poslovnih con najbolj primeren v bližini glavnih prometnic, ki potekajo ob robovih mestnih središč. Območje Poslovne cone CMI-Vzhod obsega pretežno še nepozidana zemljišča zahodno od glavne obalne ceste G2-111, odsek 373 Ruda (Izola-Valeta) do obstoječih objektov (skladišč in proizvodnih hal) Mehanotehnike, torej gre ravno za območje v neposredni bližini glavne prometnice v regiji (hitra cesta Koper – Izola). Območje se nahaja na robu naselja, kar je primerno tudi iz okoljskega vidika, saj generirani promet ne bo potekal skozi poselitvena območja. Na podlagi navedenega je razvidno, da je območje CMI-Vzhod iz prostorskega in okoljskega vidika locirano na lokaciji, ki dopušča razvojne možnosti proizvodnih in obrtnih dejavnosti.

Občina Izola se skozi svoje strateške in operativne usmeritve trudi pospeševati razvoj podjetništva, proizvodne in obrtne dejavnosti ter drugih poslovnih dejavnosti na različne načine, kot ključne dejavnike za gospodarski in družbeni razvoj. Usmeritve Občine so v spodbujanje inovativnosti in krepitev konkurenčnosti kot gonila gospodarskega razvoja, s čimer je posledično povezano tudi odpiranje novih delovnih mest in višanje dodane vrednosti zaposlenih. Občina Izola si je tako med prioritetskimi ukrepi zadala zagotoviti podporno okolje za novo in obstoječa podjetja s čimer želi pospešiti razvoj podjetniške, proizvodne, obrtne in storitvene dejavnosti kot tudi intelektualne poslovne dejavnosti. Z odprtjem hitre ceste Koper – Izola so se na robnih območjih naselja odprle razvojne možnosti za proizvodne, obrtne in storitvene dejavnosti, saj tovrstna podjetja iščejo lokacije v neposredni bližini glavnih prometnic.

² Občinski prostorski načrta (OPN) občine Izola, Locus d.o.o., 2013.

³ Občinski prostorski načrta (OPN) občine Izola, Locus d.o.o., 2013.

4.3.2 Namen in cilj investicije

Namen investicije je opremljanje Cone mestne industrije vzhod s komunalno opremo, ki bo omogočila priključevanje novo predvidenih objektov in s tem povezan razvoj in umeščanje proizvodnih, obrtnih in sorodnih dejavnosti, ki bi pozitivno vplivali na razvoj občine in celotne širšega območja regije.

Cilj investicije je zagotavljati komunalno opremljanje območja cone in sicer, da se zagotovi pogoje za priključevanje novo predvidenih objektov na ločen sistem kanalizacije (fekalno in meteorno), vodovod, elektro in telefonsko omrežje, izvede se neposredni dostop do zemljišč in priključevanje na obalno cesto in preko priključka Izola na hitro cesto. Urejanje se posledično odraža v možnosti gradnje objektov na zemljiščih za umestitev proizvodnih in drugih predvidenih dejavnosti, ki zagotavljajo potencialna delovna mesta, kar neposredno predstavlja dodano vrednost.

Območje Cone mestne industrije Izola je v okviru projekta razdeljeno na dve fazi, pri čemur I. faza obsega pretežni del območja površine 5,48 ha, II. faza pa obsega površino 1,08 ha.

Z izvedbo projekta opremljanja Cone mestne industrije Izola dodo doseženi naslednji neposredni cilji:

- v sklopu I. faze bo komunalno 3,97 ha zemljišč za proizvodne, obrtne in storitvene dejavnosti, v sklopu II. faze pa bo še dodatno komunalno opremljenih ca. 0,56 ha zemljišč;
- vzpostavljeni bodo pogoji za ponudbo novim, potencialnim investitorjem, komunalno opremljene poslovne površine na obrobju mesta Izola v neposredni bližini glavne prometnice (hitra cesta Izola – Koper) za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti;
- zagotovljene bodo površine za razvoj podpornega okolja za gospodarstvo na območju občine;
- zagotovljene bodo možnosti za nova delovna mesta in posledično možnosti občanov za delo (zmanjševanje števila brezposlenih);
- zagotovljena bo ekonomska poslovna infrastruktura za razvoj obstoječih malih in srednjih podjetij, kot tudi za ustanavljanje novih MSP;
- nova delovna mesta;
- višja dodana vrednost na zaposlenega;

Zagotovitev poslovno ekonomske infrastrukture na stavbnih zemljiščih ima pomembno vlogo pri ustvarjanju podpornega okolja za promocijo podjetniške dejavnosti ter posledično pri razvoju tako lokalne skupnosti kot tudi širše regije. S tem se zasledujejo cilji Operativnega programa⁴ in Strategije pametne specializacije⁵ na področju hitrejšega razvoja gospodarstva na regionalni in državni ravni. Za doseg ciljev pa je ključnega pomena zagotoviti razpoložljivost lokacij po spremenljivi ceni in njihova celovita komunalna urejenost.

⁴ Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, SVRK, 2015.

⁵ Strategija pametne specializacije.

Z investicijo se bo zasledovalo namene v smeri:

- izvajanja strateških usmeritev EU in države na področju trajnostnega urbanega razvoja ter dinamičnega in konkurenčnega gospodarstva,
- zagotavljanjem pogojev za razvoj gospodarstva in ustvarjanja novih delovnih mest,
- zagotavljanje pogojev za nastajanje in delovanje podjetji,
- vzpostavljanje možnosti za povečanje dodane vrednosti malih in srednjih podjetij.

Opremljanje območja Cone mestne industrije vzhod upošteva tudi družbene, gospodarske in okoljske vidike, skladno z strateškimi dokumenti Občine Izola kot tudi programskimi dokumenti evropske kohezijske politike v finančni perspektivi 2014 do 2020.

Tako bo izvedba projekta Opremljanje CMI-Vzhod prispevala k uresničevanju naslednjih strateških ciljev Občine Izola:

- spodbujanje gospodarskega razvoja občine tudi z proizvodnimi, obrtnimi in storitvenimi dejavnostmi;
- preko vsestranskega razvoja občine zagotoviti pogoje za večjo kvaliteto bivanja in posledično za povečevanje števila mladih prebivalcev občine;
- ustvarjanje pogojev za nova delovna mesta in zmanjševanje brezposelnosti ter posledičnega odseljevanja prebivalcev;
- spodbujanje razvoja urbanega prostora Izole kot občinskega središča z zagotavljanjem delovnih mest za občane;
- zmanjševanje delovnih migracij izven občine in regije;
- spodbujanje razvoja somestja Izola - Koper - Piran kot regionalnega in nacionalnega središča mednarodnega pomena s čezmejno vlogo;
- spodbujanje razvoja različnih gospodarskih panog;
- razvoj gospodarskih con s poudarkom na podjetjih nove ekonomije;
- zagotavljanje ustreznega vključevanja naravnih in kulturnih kakovosti v gospodarjenje z naravnimi viri in prostorom;
- zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih stavbnih zemljišč;
- omogočiti gospodarnejše in energetske varčnejše delovanje mesta (manj zamud, manj porabe energije, krajše povezave...) in prometnega sistema ob racionalnejši porabi prostora.

Z opremljanjem območja CMI-Vzhod bodo poleg neposrednih ciljev in strateških ciljev pozitivni učinki doseženi tudi na horizontalnih področjih, predvsem z ohranjanjem ali povečevanjem števila prebivalcev (predvsem mladih, katerih število se zmanjšuje), zagotovljenim ustreznim varovanjem okolja iz zdravstveno ustreznimi bivalnimi pogoji, kot tudi posredno povečanje razvojnih priložnosti za ostale dejavnosti na območju občine Izola.

4.4 Analiza skladnosti investicije z razvojnimi programi in strategijami

4.4.1 Občinski razvojni programi in strategije

Investicija "Opremljanje CMI-Vzhod" oziroma investicijski projekt je zasnovan na podlagi razvojnih potreb občine, kot je razvidno iz predhodnih poglavij oz. vsebine tega IP. Projekt je skladen in usklajen z občinskimi politikami in dokumenti, saj je bil dne 15.1.2015 s potrditvijo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) vključen v Načrt razvojnih programov Občine Izola. V načrtu Načrtu razvojnih programov Občine Izola 2016-2020 je vključen pod oznako OB040-12-0031 Opremljanje cone mestne industrije vzhod. Investicijski projekt je skladen tudi s veljavnimi prostorskimi akti Občine Izola.

4.4.2 Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014 -2020

Projekt opremljanje cone mestne industrije Vzhod je z Dogovorom za razvoj obalno-kraške razvojne regije (št. 3030-39/2018/15, MGRT, september 2018) vključen med ključne projekte regije (regijski projekti strateškega pomena) Regionalno razvojnega programa za južno primorsko regijo 2014 – 2020. Investicijski projekt uresničuje programe ministrstev za doseganje ciljev prednostne naložbe 3.1. Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji.

Investicijski projekt je neporedno skladen s cilji Regionalnega razvojnega programa za Južno Primorsko regijo 2014 -2020 (RRC Koper, RRA Južne Primorske, 2015). Navedeni program kot najpomembnejše dejavnosti v regiji navaja transport - logistika, predelovalne dejavnosti ter turizem. Kot prvi razvojni cilj regije je opredeljen: 1. Konkurenčna, razvojno propulzivna regija, kar je opredeljeno ko okrepitev konkurenčnosti gospodarstva, predvsem sektorjev promet in skladiščenje, turizem (gostinstvo), predelovalne dejavnosti ter inovativna in v svet usmerjena MSP. Z izvedbo investicijskega projekta bo občina Izola kot glavni cilj zasledovala okrepitev konkurenčnosti gospodarstva, meddrugim sektorjev predelovalnih dejavnosti, logistike in inovativnih MSP. Z projektom so predvideni vsi cilji Prioritete 1: Krepitev konkurenčnosti gospodarstva in zaposlovanje, saj projekt predvideva višjo konkurenčnost proizvodnih in obrtnih dejavnosti v regiji, povečevanje inovativnosti gospodarstva, ustvarjanje novih delovnih mest in izboljšanje pogojev za zaposlovanje in usposabljanje za delo.

Projekt "Opremljanje CMI-Vzhod" je posredno skladen tudi z Prioriteto 2: Krepitev kvalitete življenja in vključujoča družba in Prioriteto 4: Infrastruktura, okolje in trajnosten prostorski razvoj. Z izvedbo projekta bo posredno namreč prišlo do zmanjševanja tveganja revščine in izboljšanja pogojev za kvalitetnejše življenje prebivalcev regije, kar sta dva od ciljev prioritete 2. Projekt predvideva zagotavljanje infrastrukturnih pogojev za razvoj in varstvo okolja (celovita okoljska ureditev) torej sledi cilju Prioritete 4.

4.4.3 Strategija razvoja Slovenije 2014 - 2020

Investicijski projekt »Opremljanje cone mestne industrije vzhod« je skladen s Strategijo razvoja Slovenije 2014-2020 (osnutek, avgust 2013), ki je krovna nacionalna razvojna strategija, ki izhaja iz načel trajnostnega razvoja in integracije razvojnih politik. Investicijo lahko najdemo v prioritetnem področju "Konkurenčno gospodarstvo", kjer je med cilji med drugim zapisano:

- okrepiti gospodarsko aktivnost, izboljšati strukturo in konkurenčnost slovenskega gospodarstva,
- povečati zgodnjo in celotno podjetniško aktivnost,
- izboljšati poslovno okolje, odpraviti administrativne ovire za dvig podjetniške dejavnosti in kulture.

Investicijski projekt je skladen s prvo razvojno investicijsko prioriteto "Znanje" Državnega razvojnega programa prioritet in investicij 2014 – 2017 (v nadaljevanju DRPi), saj bo sledil specifičnemu cilju nastajanja novih delovnih mest. Prav tako je projekt skladen z tretjo razvojno investicijsko prioriteto "Zeleno", saj bo pripomogel k doseganju cilja višja kakovost bivalnega in delovnega okolja v mestih, kot tudi povečanje privlačnosti lokacij za investicije oziroma gospodarski razvoj. Skladno z Občinskim prostorskim načrtom Občine Izola bo projekt predstavljal aktivnosti v učinkovito in celovito prostorsko načrtovanje in urbana prenova mest. Prav tako projekt predstavlja aktivnosti za boljše stanje okolja zaradi izgradnje okoljske infrastrukture, upravljanja z vodami in sanacije okoljsko degradiranih območij. Navedene aktivnosti so navedene tudi v sklopu DRPi, kar pomeni, da je obravnavani investicijski projekt skladen z DRPi. Izvedba opremljanja CMI-Vzhod bo tako pripomogla k uresničevanju ciljev prve razvojno investicijske prioritete "Znanje" in tretje razvojno investicijske prioritete "Zeleno".

4.4.4 Operativni program za izvajanje EKP v obdobju 2014-2020

Predmetna investicija neposredno uresničuje programe ministrstev za doseganje ciljev prednostne osi 2.3. Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast oziroma konkretno z načrtovanim izvajanjem prednostne naložbe 3.1. Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji. Investicijski projekt neposredno prispeva k specifičnim ciljem navedene prednostne naložbe, saj je cilj projekta tudi Povečanje dodane vrednosti MSP in Povečanje števila zaposlenih.

Poleg navedenega projekt posredno prispeva k ciljem prednostne osi 2.6. Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti konkretno z specifičnim ciljem "Zmanjšanje emisij v vode zaradi gradnje infrastrukture za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih voda" kot tudi z specifičnim ciljem "Učinkovita raba prostora na urbanih območjih". Investicijski projekt kaže skladnost z navedenima specifičnima ciljema preko ukrepa zagotavljanje komunalne infrastrukture za odvajanje odpadne vode na območju, ukrepa za izboljšanje urabanega okolja (celovita ureditev prostora območja OPPN) in oživitve mest (zagotavljanje novih delovnih mest na območju občinskega središča), ukrepa zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa (umeščanje proizvodnih in obrtnih dejavnosti izven območji zgoščene poselitve).

4.4.5 Strategija prostorskega razvoja Slovenije

Obravnavano območje v širšem prostorskem kontekstu predstavlja strukturno in funkcionalno zaokrožitev oz. zaključitev vzhodnega in jugovzhodnega dela obstoječe industrijske cone. OPPN načrtuje objekte in ureditve, ki z vsebinskega in prostorskega vidika pomenijo vzpodbudo za dvig kakovosti programov in urejenosti širšega območja industrijske cone. Trasa stare obalne ceste bo predstavljala zelo jasen rob pozidave na jugovzhodnem robu Izole in ločnico med mestom in odprto krajino izolskega amfiteatra.

Predvidene prostorske ureditve se bodo strukturno predvsem pa funkcionalno navezovala na kontaktna območja, zaradi česar bodo potrebne določene prilagoditve obstoječih oz. predvidenih ureditev na teh območjih oz. medsebojne uskladitve. Enostavna modularna zasnova pozidave v merilu posamezne stavbe omogoča fleksibilnost pri umeščanju raznovrstnih dejavnosti v objekte, daje možnosti za naknadne programske ali tehnološke spremembe v objektih. Združevanje posameznih stavb oz. sklopov pa omogoča vzpostavitev urejene in jasno čitljive urbane strukture v prostoru. Zagotovljena je racionalna raba prostora, ustvarjena je jasna hierarhična in funkcionalna prostorska razdelitev.

Prostorska strategija izhaja iz upoštevanja družbenih, gospodarskih in okoljskih dejavnikov prostorskega razvoja. Na prostorski razvoj Slovenije vplivajo spremenjene družbeno-ekonomske in pravne razmere ter z njimi povezane razvojne opredelitve države, pospešen razvoj tržnega gospodarstva, spremenjen geopolitični položaj Slovenije in na novo vzpostavljeni mednarodni odnosi, procesi globalizacije in vključevanja v Evropsko unijo ter prehod v informacijsko družbo. Ob tem imajo pomembno vlogo procesi regionalizacije in večanje vloge regionalne ravni, krepitev pomena prostorskih razmerij kot lokacijskih dejavnikov, demografski trendi, migracije ter spremembe v gospodarski in socialni strukturi prebivalstva, spreminjanje vrednot in načina življenja, povečana mobilnost slovenskih podjetij in slovenskega kapitala, večja vloga tujega kapitala, prilagajanje evropskim standardom in merilom ter uveljavljanje novih informacijsko-komunikacijskih tehnologij prometa in zvez.

Investicijski projekt usklajen z naslednjimi cilji prostorskega razvoja:

- Racionalen in učinkovit prostorski razvoj: Usmerjanje dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja.
- Kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij: Zagotavljanje kvalitete bivalnega okolja z vključevanjem kulturne dediščine v urejanje, prenovo in oživljanje mest in drugih naselij.
- Skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi: Skladen razvoj regionalnih območij.
- Varstvo okolja: Vključenost posameznih sestavin varstva okolja v načrtovanje prostorskega razvoja dejavnosti in tudi Zagotavljanje komunalne opremljenosti obstoječih in novih zemljišč za gradnjo (vodovod, kanalizacija, čistilne naprave, sistemi ogrevanja in klimatizacije).

4.5 Podatki o upoštevanju horizontalnih načel investicije

V nadaljevanju so podane informacije o upoštevanju horizontalnih načel investicije glede na vnaprej opredeljene ukrepe, ki izhajajo iz vsebine usmeritev za sofinanciranje vlaganj v ekonomsko-poslovno infrastrukturo.

Podatki o upoštevanju horizontalnih načel investicije so sledeči:

Ukrep	Podatki o upoštevanju in obrazložitev
I. Prispevek k doseganju ciljev/rezultatov na ravni prednostne osi in neposrednih učinkov	<p>Cilj operacije je povečanje podjetniške dinamike, ki se bo izrazila tako v večjem številu novonastalih podjetij kot v širitvi obstoječih podjetij. Operacija bo tako prispevala k doseganju specifičnega cilja 2 - Povečanje dodane vrednosti MSP kot tudi specifičnega cilja 1 – Spodbujanje nastajanja in delovanja podjetij. Z izvedbo celovite ekonomske – poslovne infrastrukture bodo omogočeni pogoji tako za nastajanje in delovanje podjetij kot tudi pogoji za povečanje dodane vrednosti MSP. Prispevek se bo odražal z povečanjem indeksa podjetniške aktivnosti (TEA) v občini Izola, kar bo posledično vplivalo tudi na regionalno in državno raven. Z zagotovitvijo pogojev za razvoj obstoječih podjetij se bo prispevek odražal z povečanjem dodane vrednosti na zaposlenega v MSP, deležem čistih prihodkov MSP v čistih prihodkih vseh podjetij in tudi z višjo snovno produktivnostjo.</p> <p>Z gospodarsko rastjo se kaže tudi vedno večja potreba po novih opremljenih območjih za razvoj različnih dejavnosti (gospodarske cone). Na Javni zavod za spodbujanje podjetništva (JZP Izola) so prišle pobude in bila podpisana tudi Pisma o namer s strani desetih (10) podjetij. Posledično se bo zaradi vstopa navedenih podjetij odpirala možnost različnih poslovnih sodelovanj, povečanje podjetniške aktivnosti teh podjetij in posledično tudi nova delovna mesta v regiji.</p> <p>Z aktivnostmi informiranja in obveščanja bo Občina Izola na območju regije izvajala aktivnosti za prepoznavnost opremljenega območja Cone mestne industrije kot podjetniškega okolja za širitev dejavnosti malih in srednjih podjetij ter njihov uspešni razvoj. Tudi po zaključku investicije bo Občina Izola nadaljevala z aktivnostmi zagotavljanja celovitega podjetniškega okolja, saj je z tem namenom bil ustanovljen tudi Javni zavod za spodbujanje podjetništva. Tako investicijski projekt predstavlja trajnost k doseganju ciljev/rezultatov na ravni prednostne osi.</p> <p>Rezultati operacije predstavljajo tako:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Od 25 do potencialno 130 novih delovnih mest na območju poslovne cone v roku dveh let od zaključka investicije (povečanje zaposlenosti v podjetjih, ki bodo delovala na območju operacije); • vsaj 10 podjetij, ki bodo prejeli nefinančno podporo kot posledico izvedene operacije; • vsaj 70 % zasedenost novo opremljenih uporabnih površin opremljene Cone mestne industrije vzhod, ki bodo namenjeni podjetniški dejavnosti.

Ukrep	Podatki o upoštevanju in obrazložitev
II. Izkazovanje realne izvedljivosti v obdobju, za katero velja podpora ter ustreznost in sposobnost izvajalcev	<p>Realna izvedljivost se kaže že z izkazanim interesom treh podjetji, ki bodo z svojim vstopom na območje zagotovila število delovnih mest. Glede na to, da na območju občine primanjkuje celovite ekonomske poslovne infrastrukture, je realno pričakovati povečano povpraševanje v času izvajanja gradnje infrastrukture. Na podlagi navedenega se izkazuje realna izvedljivost v obdobju, za katero velja podpora in doseganje rezultatov.</p> <p>Kot je razvidno iz referenc ima projekta ekipa bogate izkušnje na področju izvajanja investicijskih projektov in področju gradnje infrastrukturnih objektov (nizke gradnje). Tako bodo skozi postopek izvedbe javnega naročila za izvedbo del vzpostavljeni vsi pogoji za izbiro izvajalca, ki bo sposoben v pogodbenih rokih zagotoviti vsa dela.</p>
III. Izkazovanje ustreznih ciljnih skupin	<p>Ciljna skupina investicijskega projekta so mala in srednje velika podjetja, ki se želijo vključiti v povezovalno okolje. Z pismi o nameri je interes za vstop na območje izkazalo 10 MSP. JZP Izola se na lokalnem in regionalnem nivoju povezuje predvsem z MSP.</p> <p>Ciljna skupina investicijskega projekta so MSP usmerjena v širitev ustvarjalnosti in inovativnosti, kar se kaže že z dejavnostmi posameznih podjetij, ki so izkazala interes za vstop na območje.</p> <p>Aktivnosti Občine Izola bodo za doseganje ciljne skupine MSP usmerjene k zagotavljanju pogojev za mrežno povezovanje MSP med seboj in z drugimi javnimi institucijami za razvoj novih in inovativnih izdelkov in storitev. Poleg navedenega bodo aktivnosti Občine usmerjene tudi k povezovanju MSP z izobraževalnimi zavodi v regiji in tako k ustvarjanju priložnosti za mlade v srednjih šolah in fakultetah v regiji (praksa in kasnejša zaposlitev).</p>
IV. Zagotavljanje trajnosti predvidenih/načrtovanih rezultatov	<p>Trajnost predvidenih rezultatov se kaže tako z izkazanim interesom podjetji kot z predvideno izvedbo 2. faze opremljanja Cone mestne industrije vzhod. Skladno z povečanim povpraševanjem in zapolnitvijo območja 1. faze, Občina želi zagotoviti ustrezne pogoje za trajnost tudi na območju 2. faze.</p> <p>Za zagotavljanje trajnosti rezultatov investicijskega projekta bo Občina Izola kontinuirano izvajala aktivnosti za povezovanje med MSP in drugimi javnimi institucijami. Skladno z cilji Občina želi na območju CMI Vzhod zagotoviti kakovostno, ustvarjalno in inovativno podjetniško okolje. Z tem namenom na nivoju občine deluje tudi JZP Izola, ki je že v tej fazi v tesnem sodelovanju z zainteresiranimi MSP.</p>

Ukrep	Podatki o upoštevanju in obrazložitev
<p>V. Upoštevanje načel nediskriminatornosti enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide, enakosti spolov; ne smejo povečevati neenakosti v zdravstvu in ne smejo negativno vplivati na stanje okolja/narave/kulturne dediščine</p>	<p>Projekt podpira enake možnosti vsem družbenim skupinam, saj bo tako v izvedbi poskrbljeno za vključevanje vseh družbenih skupin v delovanje in doseganje rezultatov. Razen tega bodo vse aktivnosti investicijskega projekta izvedene po načelu enakosti vseh družbenih skupin, saj bodo podjetja zaposlovala v skladu s sodobnimi praksami zaposlovanja.</p> <p>Pri usmerjanju prostorskega razvoja na obali je pomembno preusmerjanje razvoja z obalnega pasu v zaledje, usklajenost in oblikovanje prostorskih sinergij gospodarskih, družbenih in okoljskih razvojnih vidikov v prostoru, usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami, ohranitev naravnih potencialov in potencialov kulturne dediščine ter na njih grajenje lokalne in regionalne identitete in ohranitev ambientalnosti obalnega pasu.</p> <p>Na območju izvedbe investicijskega projekta se ne nahaja območje naravne in kulturne dediščine. V neposredni bližini se ne nahajajo stanovanjski ali drugi objekti z varovanimi prostori. Gradbeno obrtniška dela bodo potekala v skladu z zakonodajo na področju varstva okolja, naravne in kulturne dediščine. Ustrezni ukrepi so določeni že na nivoju OPPN (varstvo zraka, varstvo pred hrupom, itd.). Tudi v sklopu javnega naročila oziroma razpisne dokumentacije za izvedbo naloge bo poskrbljeno za vključevanje ukrepov varovanja okolja skladno z zakonodajo, standardi, certifikati, itd.</p>
<p>VI. Prispevek k uravnoteženemu regionalnemu razvoju</p>	<p>Z izvedbo investicije se bo vplivalo na oblikovanje prostora v smeri posodabljanja in prilagajanja zahtevam ožjega in širšega družbenega prostora. Z opremljanjem območja bodo pridobljeni pogoji za razvoj in umeščanje proizvodnih, obrtnih in sorodnih dejavnosti, ki bodo pozitivno vplivali na razvoj občine in celotnega širšega območja regije.</p> <p>S projektom so predvideni vsi cilji Prioritete 1 Regionalnega razvojnega programa za Južno Primorsko regijo in sicer krepitev konkurenčnosti gospodarstva in zaposlovanje, saj projekt predvideva višjo konkurenčnost proizvodnih in obrtnih dejavnosti v regiji, povečevanje inovativnosti gospodarstva, ustvarjanje novih delovnih mest in izboljšanje pogojev za zaposlovanje in usposabljanje za delo. Poleg navedenega projekt prispeva k Prioriteti 2 z krepitvijo kvalitete življenja in Prioriteti 4 z infrastrukturno ureditvijo ter trajnostnim razvojem.</p>

Ukrep	Podatki o upoštevanju in obrazložitev
VII. Zagotavljanje stroškovne in sinergične učinkovitosti	<p>Stroškovna učinkovitost investicijskega projekta je razvidna iz finančnih in ekonomskih izračunov v nadaljevanju predmetnega investicijskega programa. Kot je razvidno v nadaljevanju ima operacija zaključeno finančno konstrukcijo v tekočih cenah. Stroškovna učinkovitost bo zagotovljena tudi pri izvedbi gradbeno obrtniških del, saj se bo v sklopu razpisne dokumentacije javnega naročila poskrbelo za izbor usposobljenega izvajalca z najbolj optimalno ponudbeno ceno glede na predviden obseg in vrsto del. Skozi vodenje in upravljanje projekta bo projektna skupina z bogatimi izkušnjami poskrbela za zagotavljanje stroškovne učinkovitosti skozi celotno obdobje trajanja operacije kot tudi po zaključku operacije.</p> <p>Sinergična učinkovitost projekta se kaže skozi različne aspekte, saj je investicijski projekt zasnovan ob upoštevanju gospodarskih, družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov. Projekt omogoča sinergične učinke na družbeno gospodarskem področju, ki se kažejo kot vzpostavljanje pogojev tako za razvoj podjetji (MSP) in mreženje med podjetji ter povezovanje MSP med seboj in z javnimi institucijami. Po drugi strani projekt omogoča večjo blaginjo za prebivalce regije, saj bodo podjetja na območju odpirala nova delovna mesta. Projekt tako predstavlja sinergijo med MSP, velikimi družbami, javnimi institucijami in prebivalci regije. Sinergični učinki projekta so razvidni tudi iz predhodnega poglavja, kjer je opisana skladnost s strateškimi dokumenti na regionalnem, državnem in transnacionalnem nivoju.</p>

4.6 Analiza upoštevanja specifičnih ciljev posamezne prednostne osi

V nadaljevanju so podane informacije o upoštevanju upoštevanje specifičnih ciljev posamezne prednostne osi "Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast", specifičnega cilja "Povečanje dodane vrednosti MSP". Podatki o analizi upoštevanje specifičnih ciljev so sledeči:

Ukrep	Podatki o upoštevanju in obrazložitev
I. Povečanje dodane vrednosti MSP	<p>Z zagotovitvijo pogojev za razvoj obstoječih podjetij in nastajanje novih se bo prispevek odražal z povečanjem dodane vrednosti na zaposlenega v MSP. Aktivnosti Občina Izola bodo usmerjene k povezovanju MSP, k spodbujanju inovativnih podjetij, povezovanje MSP z javnimi institucijami za učinkovito in hitro reševanje problemov. Glede na izkazan interes s strani MSP, bodo le ta pridobila možnost za nadaljnjo širitev svoje dejavnosti, kar se bo odražalo tudi na povečevanju dodane vrednosti na zaposlenega v MSP, ki bodo prisotni na območju poslovne cone.</p> <p>Med MSP, ki so že podpisala pisma o nameri za vstop na območje cone, so tudi tehnološko inovativna podjetja, katerih poslovanje je usmerjeno predvsem na tuje trge. Glede na njihovo preteklo poslovanje je pričakovati v prihodnosti nadaljnjo rast tako prihodkov podjetja kot tudi povečanje dodane vrednosti na zaposlenega. Eno od podjetij že v letu 2017 beleži 40 odstotno rast, kar se odraža predvsem v dodani vrednosti na zaposlenega. Interes za vstop na območje so izkazala tudi podjetja iz Italije s čimer bodo tako izvedene neposredne tuje investicije.</p>

5 Analiza tržnih možnosti investicije

5.1 Tržne možnosti investicije

Poslovne in industrijske cone igrajo aktivno vlogo pri promociji gospodarske dejavnosti ter s tem pripomorejo tako k razvoju lokalnih skupnosti (občin) kot tudi širše regij v državi. Strategija gospodarskega razvoja povečevanja konkurenčne vrednosti je med drugimi komponentami odvisna tudi od razpoložljivosti lokacij, ki jih lahko po sprejemljivi ceni pridobijo gospodarski subjekti za nadaljnji gospodarski razvoj. Pomemben dejavnik uspeha pri ustanavljanju tovrstnih cone je ustrezna ocena obstoječe lokalne infrastrukture v obliki materialnih, tehničnih in socialno-ekonomskih virov, pa tudi ponudba nekaterih spodbud in storitev podjetjem kot motivacija za preselitev v poslovno cono.

Predviden investicijski projekt želi Občina Izola izvesti kot osnovo za zagotovitev pogojev pospeševanja gospodarskega razvoja in odpiranja novih delovnih mest na območju občine Izola. Z izvedbo celostne ureditve ekonomsko poslovne infrastrukture bodo zagotovljeni pogoji za nadaljnjo rast podjetij in ustvarjanje delovnih mest. Tako zagotovitev celostno urejene poslovne cone CMI-Vzhod predstavlja pogoje za doseganje zastavljenih ciljev Operativnega programa na področju spodbujanja podjetništva, pogoje za lažje gospodarske izrabe novih idej in pogoje za spodbujanje ustanavljanja novih podjetij.

Ocena tržnih možnosti investicije je analiza, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti investicije navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga. V obravnavanem primeru je zelo problematično vnaprej oceniti tržne možnosti oz. razmere, ki vladajo na trgu javnih družb/sluzb, sej se le-te ne morejo ravno primerjati s tržnimi mehanizmi, ki vladajo na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavana operacija neposredno ni namenjena trženju, saj gre za vlaganja v javno komunalno infrastrukturo občine. Osnovni namen operacije ni neposredna tržna dejavnost investitorja, temveč vzpostavljanje pogojev za razvoj podjetništva oz. za pospeševanje gospodarskega razvoja občine.

Občina Izola v okviru izvajanja svoje dejavnosti ne ustvarja prihodkov iz trženja javne infrastrukture, zato tudi predmetne ekonomsko poslovne infrastrukture ne bo tržila. Skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje »OPPN CMI-vzhod« (Številka: 354-51/2012) bo Občina zaračunala komunalni prispevek in sicer v vrednosti 20 % komunalnega prispevka (zaradi pridobitve nepovratnih sredstev iz naslova Dogovora za razvoj obalno-kraške razvojne regije).

Po izgradnji komunalne infrastrukture (vodovod in kanalizacija) na območju bo Občina le to dala v najem upravljavcem posamezne infrastrukture in sicer vodovodnega omrežja in kanalizacije. Vodovod bo v najem prejela javna služba Rižanski vodovod Koper d.o.o., kanalizacijo pa Komunala Izola d.o.o.. Navedeni podjetji sta upravljavca omrežja vodovoda oziroma kanalizacije na območju občine. Cestno omrežje bo upravljala Občina, ki navedenega ne bo tržila in iz te infrastrukture ne bodo nastajali prihodki investicijskega projekta. Izgradnja elektro omrežja, telekomunikacijskega omrežja in plinovodnega omrežja se bo financirala iz drugih virov, ki predstavljajo vire posameznih upravljavcev

infrastrukture in ni predmet investicijskega projekta. Na temelju navedenega v primeru upravljanja z izgrajeno infrastrukturo ni možno oceniti tržne možnosti, saj gre za trg javnih podjetij, ki upravljajo tudi z ostalo infrastrukturo v občini ali tudi v celotni regiji. Izvedba investicijskega projekta ni namenjena trženju, saj gre za investicijo v javno komunalno infrastrukturo občine.

Osnovni namen investicijskega projekta je kot je navedeno v predhodnih poglavjih, vzpostavljanje pogojev za razvoj podjetništva tako obstoječih podjetij kot možnosti za razvoj novih, torej posledično za gospodarski razvoj območja občine in tudi regije.

Posredno bodo zaradi izvedbe investicijskega projekta opremljanja Cone mestne industrije vzhod omogočene možnosti za razvoj tržnih dejavnosti podjetij na območju ureditve. Tako bodo posredno omogočene tržne možnosti zaradi naslednjih razlogov:

- zagotavljanje novih delovnih mest, zaradi česar bo na območju občine večji zaposlitveni potencial, kar posledično predstavlja tudi večjo kupno moč;
- razvoj malih in srednjih podjetij tako v smislu širitve obstoječih kot v smislu nastajanja novih;
- možnost hitre vzpostavitve pogojev za izvajanje proizvodne in obrtne dejavnosti, saj bo območje komunalno opremljeno;
- razvoja poslovne povezave med podjetij prisotnimi na območju ureditve;

V obravnavanem primeru gre torej za investicijo javnega sektorja, ki v prihodnosti ne bo prinašala presežka od prodaje blaga in storitev. Kot je razvidno iz kasnejših poglavij izvedba investicijskega projekta iz vidika finančnih kazalnikov ni smiselna in se ne povrne v svoji življenjski dobi. Iz navedenih razlogov podrobnejša analiza tržnih možnosti samega projekta ni izdelana, saj kot taka tudi ni smiselna.

5.2 Razvoj tržnih možnosti MSP

Koristi investicijskega projekta se tako navezujejo na nadaljnjo fazo, po izgradnji infrastrukture in ureditvi območja. Nadaljnja faza predstavlja vstop novih podjetij na območje in začetek izvajanja njihove dejavnosti oziroma njihovega razvoja. V tej fazi vse potencialno predvidene dejavnosti niso znane kot tudi niso znani natančnejši podatki o predvidenih investicijah podjetij.

Na delu območja ureditve Cone mestne industrije vzhod je izkazalo interes 10 podjetij (MSP) in sicer: ENSOL d.o.o., HEMAK d.o.o., Elektroinstalacije Valter Štihovič s.p., IKOR d.o.o., ITS Srl – International Transpor Solution SRL, Rižanski vodovod Koper, d. o. o., LAB SEND Technology SPA, WARCOM d.o.o., VANE d.o.o., 3M Soluzioni SPA. V vseh primerih gre direktno za razvoj tržnih možnosti MSP. V primeru posameznih podjetij (ENSOL d.o.o., LAB SEND, IKOR d.o.o.) gre za inovativna podjetja, ki so s svojimi proizvodi oziroma storitvami prisotna tudi na tujih trgih.

Z vzpostavitvijo opremljenega območja se bo vzpostavilo novo podjetniško okolje, ki bo omogočalo tudi razvoj tržnih možnosti MSP tako preko mreženja predstavnikov podjetij med seboj kot tudi direktno z potencialnimi novimi poslovnimi priložnostmi.

6 Tehnično-tehnološki del

Zasnova območja in prostorske ureditve so povzete iz OPPN za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Investburo Koper d.d., pod številko projekta 1089-1, september 2011), tehnično tehnološki del ureditve pa je povzet po Projektni dokumentaciji PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016). Za izvedbo komunalne infrastrukture I. faze je bilo v letu 2018 tudi pridobljeno gradbeno dovoljenje (šz. 351-116/2017-19, Upravna enota Izola).

6.1 OPPN za vzhodno območje industrijske cone v Izoli

Za obravnavano območje je bil predhodno izdelan izvedbeni prostorski akt in sicer OPPN za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Investburo Koper d.d., pod številko projekta 1089-1, september 2011). V nadaljevanju so povzete pomembne vsebine za Investicijski program.

Izgradnja komunalne infrastrukture na območju CMI-Vzhod predstavlja začetek izvajanja prostorskih ureditev na obravnavanem območju in bo potekala fazno, kot je v osnovi že opredeljena možnost z Odlokom o OPPN.

Z OPPN so načrtovane prostorske ureditve na vzhodnem delu Industrijske cone v Izoli. Načrtovane prostorske ureditve in pozidava bodo pomenile zaokrožitev obstoječe industrijske pozidave ter prenovo dela naselja na območju novega vstopa v mesto Izola ob podaljšku Industrijske ceste. Na območju OPPN se načrtujejo gradnja objektov in ureditev površin za njihovo nemoteno delovanje, skupne zelene in prometne površine, gradnja okoljske infrastrukture ter vodnogospodarske ureditve na območju hudournikov Mehanotehnika I in Mehanotehnika II.

Območje OPPN obsega pretežno še nepozidana zemljišča zahodno od glavne obalne ceste G2-111, odsek 373 Ruda (Izola-Valeta) (v nadaljevanju: Obalna cesta) do obstoječih objektov (skladišč in proizvodnih hal) Mehanotehnike. Po prečkanju hudournika Mehanotehnika II, meja ureditvenega območja poteka proti severozahodu do severnega roba parkirišča betonarne ter se nato usmeri proti jugozahodu in jugovzhodu s potekom po parcelni meji št. 2485/27 k.o. Izola. Na južni strani meja območja OPPN sledi meji ureditvenega območja krožišča in podaljška Industrijske ceste in načrtovani deviaciji Obalne ceste s priključkom na krožišče. Območje OPPN obsega še zemljišča betonarne južno od načrtovanega podaljška Industrijske ceste.

Glavni dostopi na območje OPPN so predvideni z obstoječe glavne Obalne ceste. Z izgradnjo in odprtjem hitre ceste Koper–Izola postane glavna Obalna cesta skupaj s podaljšano Industrijsko cesto mestna obvozna cesta v občinskem upravljanju. Izgradnjo cestnih priključkov na obstoječe prometno omrežje je potrebno lokacijsko in časovno prilagoditi faznosti izgradnje in odprtja hitre ceste in spremljajočih ureditev.

Območje CMI-Vzhod je razdeljeno na naslednje prostorske enote:

- Prostorske enote A1, A2, B, B1 in C so namenjene gradnji nestanovanjskih objektov za trgovske, servisne, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti;
- Prostorske enote D, E F, G, H in I so namenjene gradnji nestanovanjskih objektov za proizvodne, trgovske, servisne, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti;
- Prostorska enota C zajema obstoječi objekt;
- Prostorske enote J, M, N, P, R, S in T so namenjene gradnji prometne, komunalne, elektroenergetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture;
- Prostorske enote K, L in O so površine namenjene ureditvam obvodnega zelenega pasu in vodnogospodarskim ureditvam.

Lega objektov znotraj posamezne zemljiške enote je definirana z maksimalno gradbeno linijo, regulacijsko linijo združevanja objektov, terenskimi razmerami, odmiki od prometne in druge gospodarske javne infrastrukture ter odmiki od meja sosednjih parcel in objektov. Prostorska organizacija posameznega kompleksa zagotavlja funkcionalne pogoje za nemoteno in samostojno delovanje oziroma uporabo.

Površine za manipulacijo in mirujoči promet za posamezne objekte oziroma sklope objektov se zagotavljajo v okviru njihovih funkcionalnih zemljišč. Ureditve ob objektih in dostope do objektov se zagotavlja v skladu z določili pravilnika, ki določa zahteve za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi.

Zelene površine obsegajo zelenice, robne zelene pasove in zelene površine na območju koridorjev hudournikov. Predvideno je oblikovanje zelene cone, kjer se zasadi mediteranske drevesne vrste, ki bodo nadomestili izgubo travniških sadovnjakov. Robni zeleni pasovi se vzpostavijo na stiku območja OPPN s kontaktnim območjem glavne obalne ceste in predstavljajo eno izmed prvin novega urbanega roba. Robni zeleni pasovi so deloma predvideni na javnih zemljiščih, deloma pa v okviru zasebnih zemljišč.

Za območje OPPN oziroma območje investicijskega projekta je bila v nadaljevanju skladno z zahtevami zgoraj navedenega Odloka izdelana projekta dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, kjer so opredeljene ureditve vse prometne, komunalne in ostale infrastrukture za zagotovitev celostne poslovno ekonomske infrastrukture predmetnega območja.

6.2 Podatki o tehnično tehnoloških rešitvah

V nadaljevanju so povzeti podatki o tehnično tehnoloških ureditvah določeni v projektni dokumentaciji PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016)⁶.

Obravnavano območje se ureja na podlagi sprejetega prostorskega akta oziroma Odloka o OPPN, ki je povzet v predhodnem poglavju. Načrtovane prostorske ureditve bodo zaokrožile obstoječo pozidavo tega dela naselja na območju novega vstopa v mesto Izola.

Zasnova industrijske cone omogoča fleksibilno prilagajanje prostorskim potrebam bodočih investorjev ob ohranjanju predvidenih internih cestnih koridorjev. Skladno z določili navedenega odloka je predvidene sklope zemljišč in objektov možno združevati med seboj v večje enote ali jih razdeliti na manjše enote.

Območje je razdeljeno na več prostorskih enot. Na območju za gradnjo objektov so predvidene različne dejavnosti:

- Prostorske enote A1, A2, B, B1 in C so namenjene gradnji nestanovanjskih objektov za trgovske, servisne, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti;
- Prostorske enote D, E F, G, H in I so namenjene gradnji nestanovanjskih objektov za proizvodne, trgovske, servisne, poslovne, storitvene in skladiščne dejavnosti;
- Prostorska enota C zajema obstoječi objekt v katerem se nahajajo proizvodne storitve.

Izgradnja komunalne infrastrukture, ki je predmet tega projekta, predstavlja začetek prostorskih ureditev na obravnavanem območju in bo potekala fazno. Komunalna infrastruktura osrednjega dela cone bo zgrajena v I.fazi. II. fazo predstavljajo ureditve na skrajnem vzhodnem delu cone in ukrepi, ki se navezujejo na ureditev odvodnika Mehanotehnika II.

V sklopu rešitev so obravnavani tudi predeli, ki so funkcionalno vezani na že zgrajeno infrastrukturo. Sem spadajo skrajno severni predel cone z objektom ter objekti na zahodnem predelu cone A1, A2, B, B1 in C. Navedeni objekti bodo priključeni na predvideno komunalno infrastrukturo, ki je predvidena v sklopu I. faze investicijskega projekta. Ureditve vezane na komunalno infrastrukturo posameznega objekta bodo obravnavane v sklopu dokumentacije, ki bo obravnavala izgradnjo objekta.

Z investicijskim projektom je predvidena izgradnja cestnega omrežja s prometno signalizacijo in javno razsvetljavo, kanalizacije in vodovodnega omrežja. Dolžine in specifikacije posamezne infrastrukture glede na predvideno fazo izgradnje so podane v spodnji preglednici.

⁶ Plinovodnega omrežja, Elektro omrežja in TK omrežja je tudi predvideno za izvedbo in so za ta omrežja tudi izdelane projektne rešitve. Vendar izgradnjo in financiranje izgradnje plinovodnega omrežja, Elektro omrežja in TK omrežja bodo izvedli neposredno upravljavci teh omrežij in to ni predmet proračuna občine in po mnenju občine tudi ni predmet operacije, saj bodo to gradili neposredno upravljavci. Zato v nadaljevanju, skladno z usmeritvami ne podajamo opisov za predmetno omrežje, kot tudi ne prikazujemo stroškov izvedbe teh omrežij posebej ne opredeljujemo in jih tudi ne prikazujemo in tudi ne obravnavamo v finančni konstrukciji. Ta infrastruktura ne bo financirana s strani občine in tudi ne bo v upravljanju občine.

Preglednica 1: Podatki o dolžinah in specifikaciji posamezne infrastrukture glede na predvideno fazo opremljanja cone

Faza	Vrsta opreme	Specifikacija
I. FAZA	CESTNO OMREŽJE	Skozi območje je predvidena ureditev cestnega omrežja in sicer na parcelah N, P in del R, kar predstavlja površino cca 600 m ² .
I. FAZA	FEKALNA KANALIZACIJA	centrifugiran armiran poliester (CC-GRP): <ul style="list-style-type: none"> • 250 mm, L= 134 m • 300 mm, L= 346 m
I. FAZA	METEORNA KANALIZACIJA	centrifugiran armiran poliester (CC-GRP) <ul style="list-style-type: none"> • 250 mm, L= 218 m • 300 mm, L= 98 m • 400 mm, L=70 m • 600 mm, L= 35 m • 800 mm, L= 43 m PVC <ul style="list-style-type: none"> • 200 mm, L= 234,0 m
I. FAZA	VODOVOD	nodularna litina (C40) <ul style="list-style-type: none"> • 150 mm, L= 10 m • 250 mm, L= 115 m • 300 mm, L= 225 m
I. FAZA	JAVNA RAZSVETLJAVA	Javna razsvetljava: <ul style="list-style-type: none"> • svetilka CX 100, 1xHST 150W, na Fe pocinkanem drogu h=10m z AB temeljem, KOS=10 • svetilka CX 100, 1xHCI-TT 150W, na Fe pocinkanem drogu h=10m z AB temeljem, KOS=6 • svetilka SC50, 1xHST 50W, na Fe pocinkanem drogu h=5m z AB temeljem, KOS=17 • Omara prižigališča (inox) z opremo, KOS=1 • Cev SF 1x75 s kablom NAYY-J 4x16+2,5mm², L=930m (nepovozne površine) • Cev SF 2x75 s kablom NAYY-J 4x16+2,5mm², L=50m (nepovozne površine) • Cev SF 110 s kablom NAYY-J 4x16+2,5mm², L=70m (povozne površine)
I. FAZA	VODNOGOSPODARSKE UREDITVE	<ul style="list-style-type: none"> • prepusti prereza 2x2 m: 68,18m • ureditve struge: 410 m
II. FAZA	CESTNO OMREŽJE	V sklopu II. faze opremljanja je predvidena ureditev na prečkanju hudournika mehatronika I v površini cca. 300 m ² .
II. FAZA	FEKALNA KANALIZACIJA	/
II. FAZA	METEORNA KANALIZACIJA	centrifugiran armiran poliester (CC-GRP) <ul style="list-style-type: none"> • 250 mm, L= 47 m • 600 mm, L= 68 m PVC <ul style="list-style-type: none"> • 200 mm. L= 74,0 m
II. FAZA	VODOVOD	nodularna litina (C40) <ul style="list-style-type: none"> • 150 mm , L= 110 m • 250 mm, L= 70 m • 300 mm, L= 70 m
II. FAZA	JAVNA RAZSVETLJAVA	Javna razsvetljava: <ul style="list-style-type: none"> • svetilka CX 100, 1xHST 150W, na Fe pocinkanem drogu h=10m z AB temeljem, KOS=9 • Cev SF 1x75 s kablom NAYY-J 4x16+2,5mm², L=260m (nepovozne

Faza	Vrsta opreme	Specifikacija
		površine) <ul style="list-style-type: none"> Cev SF 110 s kablom NAYY-J 4x16+2,5mm², L=70m (povozne površine)
II. FAZA	VODNOGOSPODARSKE UREDITVE	<ul style="list-style-type: none"> prepusti prereza 3x1.7m: 26,50 m ureditve struge: 220 m

6.2.1 Cestno omrežje

Dovozi na obravnavano območje so predvideni z obstoječe obalne ceste. Priključevanje na hitro cesto HC Koper – Izola je omogočeno v krožnem križišču, v katerega se nekoliko južneje priključuje obalna cesta.

Zasnovo območja ureditve določa mreža prometnic znotraj katere so oblikovani posamezni zazidalni sklopi. Pri načrtovanju so bile povzete smeri in vzorec sosednje obstoječe pozidave v katerega se vključuje zeleni koridor hudournikov, ki prečkata obravnavano območje.

Glavno povezavo predvidenega kompleksa s cestnim omrežjem predstavlja glavna zbirna cesta, ki je na obalno cesto navezana na dveh mestih. En priključek se nahaja na severo-vzhodnem delu cone in se nadaljuje v smeri proti severo-zahodu, kjer se po križanju s hudournikom obrne proti jugo-zahodu in se konča kot drugi priključek na obalni cesti. Oba priključka sta urejena kot trikraki križišči. Širina glavne zbirne ceste znaša 2 x 3.5 m oziroma 7.0 m.

Znotraj cone se na glavno zbirno cesto navezujeta dve priključni cesti:

- Severna priključna cesta omogoča povezavo severnega območja cone. Širina severne priključne ceste znaša 2 x 2.75 m oziroma 5.5 m.
- Zahodna priključna cesta se uredi kot slepi priključek in je predvidena za navezavo zahodnega predela predvidene cone. Urejena bo v širini 2 x 3.5 m oziroma 7 m.

Interno cestno omrežje omogoča dostopnost do vseh parcel, ki so predvidene znotraj kompleksa. Iz internih cest so do posameznih parcel predvideni priključki, ki jih bo potrebno natančneje definirati skladno z bodočo zasnovo pozidave in ostalih funkcionalnih površin.

Višinska ureditev cest z obcestnim prostorom se prilagodi višinski legi obstoječih cestnih komunikacij, ki jo obkrožajo, pogojem ureditve hudourniških strug ter poteku magistralnega vodovoda, ki poteka v smeri vzhod – zahod praktično preko celotne cone.

Območje zazidalnih parcel se z bodočo ureditvijo višinsko prilagodi niveletni ureditvi internih cest. Ureditev na območju zazidalnih parcel ni predmet obdelave projekta.

Koridor steze za pešce in kolesarje se prične na lokalni cesti, ki omejuje severni rob območja. V začetnem delu poteka trasa po desnem bregu hudournika Mehanotehnika 1. Južno od obstoječe industrijske cone prečka strugo in se preseli na levi breg hudournika, ki mu sledi do križišča glavne zbirne ceste kompleksa in zahodne priključne ceste. Steza bo na tem odseku namenjena tudi kot intervencijska pot.

Od križišča z zahodno priključno cesto dalje je steza namenjena dvosmernemu prometu kolesarjev. Sledi robu glavne zbirne ceste in se pred navezavo na obalno cesto usmeri vzporedno z njo proti jugozahodu ter poteka do krožnega križišča, kjer se naveže na obstoječe omrežje. Širina steze na tem odseku znaša 2.5 m.

Dvostranski pločnik širine 1.6 m je predviden ob glavni zbirni cesti ter ob zahodni priključni cesti. Od vozišča je ločen z zelenico širine 1.8 m.

Na območju prečkanja vozniških površin se uredi dodatno označitev za slepe in slabovidne. Na območju vozišča se predvidi dodatna označitev prehodov za pešce s talno utripajočo led osvetlitvijo (svetlobni utripalniki).

Tehnični elementi cest so izbrani ob upoštevanju projektne hitrosti 30 km/h. Glavna zbirna cesta se priključuje na obstoječe cestno omrežje preko dveh trikrakih priključkov. Oba sta oblikovana s prometnimi otoki. Izvoz iz obalne ceste se na severnem priključku nadaljuje iz pospeševalnega pasu, izvažanje na južni priključek pa je oblikovano z izvoznim lijakom, ki je urejen v dolžini 35 m. Prevoznost na priključkih je zagotovljena za polpriklonik.

Za potrebe prometne ureditve se predvidi standardno prometno signalizacijo in opremo. Ob cestnih površinah znotraj cone, kjer je hitrost vožnje omejena na 30 km/h se predvidi prometne znake razreda 2, razen znakov za prednost, ki so razreda 3.

Prometni znaki ob obalni cesti, ki na tangiranem delu poteka izven naselja, so velikostnega razreda 3. Na območju kolesarske steze in mešane površine za pešce in kolesarje se predvidi prometne znake velikostnega razreda 1.

6.2.2 Vodnogospodarske ureditve

Ureditev hudourniških strug in objektov na njenih je predvidena tako, da ne ogroža stabilnosti in varnosti državnih cest in njihovih elementov. Na priobalnih zemljiščih se ohranja javna dostopnost.

Hudournik Mehanotehnika I

Ohranja se obstoječo traso hudourniške struge. Odprto strugo vodotoka se bo na tangiranem delu urejalo v skladu z ukrepi predvidenimi v študiji. Predvideno je, da se izvede navedene ukrepe na odseku poteka hudournika od lokalne ceste na severni strani, skozi cono do trase obalne ceste:

- na območju križanja hudournika z obstoječimi cestnimi komunikacijami se zamenjajo obstoječi cevni prepusti preseka $\Phi 140$ s škatlastimi prepusti dimenzij 2,0 x 2,0 m (3 kom.),
- na prečkanju glavne zbirne ceste se izvede dodaten prepust dimenzij 2,0 x 2,0m. Obstoječa stopnja se poruši in izvede se nadomestna stopnja, ki je zaradi poteka obstoječih vodovodov vključena v konstrukcijo samega prepusta,
- na območjih, ki so označena v situaciji, se predvidi nadvišanje brežin vodotoka (med profili P12 in P13 desni breg ter P20 do P23 oba bregova). Z nadvišanjem se doseže varnostno višino Q100 + 50 cm,
- na celotnem območju obravnavane struge se predvidi čiščenje le te in po potrebi reprofiliranje tako, da se vzpostavi stanje kot je razvidno iz priloženih prečnih in vzdolžnih profilov vodotoka,

- na mestih obstoječih ali predvidenih lokalnih iztokov iz meteornih sistemov se predvidi obnova obstoječih oziroma izvedba novih utrditev brežin s kamenjem v betonu, ki zagotavlja ustrezno stabilnost in odpornost struge na mestu iztoka,
- na mestih, kjer prihaja do poškodb brežin in tam, kjer so le te urejene v naklonu nad 1:1,5, se predvidi zaščito brežin v izvedbi roliranih brežin (vodna izvedba s ojačeno peto).

Vsi ukrepi so predvideni v prvi fazi gradnje. Na območju prečkanja Severne priključne ceste se na strugi Mehanotehnika I v prepustu uredi stopnja višine cca 1,3 m. Taka izvedba je potrebna zaradi varovanja obstoječih vodovodnih cevi (razvidno iz detajlnega prikaza). S tem se omogoči niveletna navezava severne priključne ceste na obstoječe cestne površine, križanje obstoječega vodovoda in hkrati se bistveno ne spreminja predvidena zasnova ureditve vodotoka.

Hudournik Mehanotehnika II

Odsek hudournika Mehanotehnika II je na obravnavanem območju delno kanaliziran. V sklopu druge faze se predvidijo ukrepi na območju tovarne Mehanotehnika od prečkanja ceste za Mehano do ureditev v sklopu dokumentacije »*Navezava Južne ceste na obstoječo Obalno cesto ter bodočo HC; regulacija hudournika Mehanotehnika 2; GLG d.o.o. št. 498/2007*« in sicer:

- rušenje obstoječega prepusta in izvedba novega škatlastega prepusta dimenzij 3,0x1,7 m,
- nadvišanje in sanacija obstoječih brežin v dolžini cca 130 m (med profili P11 in P14). Z nadvišanjem se doseže varnostno višino $Q_{100} + 50$ cm,
- na celotnem območju obravnavane struge se predvidi čiščenje le te in po potrebi reprofiliranje tako, da se vzpostavi stanje kot je razvidno iz priloženih prečnih in vzdolžnih profilov vodotoka,
- na mestih obstoječih ali predvidenih lokalnih iztokov iz meteornih sistemov se predvidi obnova obstoječih oziroma izvedba novih utrditev brežin s kamenjem v betonu, ki zagotavlja ustrezno stabilnost in odpornost struge na mestu iztoka,
- na mestih, kjer prihaja do poškodb brežin in tam, kjer so le te urejene v naklonu nad 1:1,5 se predvidi zaščito brežin v izvedbi roliranih brežin (vodna izvedba s ojačeno peto),
- odstranitev višinske stopnje in sanacija ter reprofiliranje brežin.

Podaljšanje škatlastega prepusta 1 je predvideno v prvi fazi gradnje vsi ostali ukrepi pa v drugi fazi.

6.2.3 Kanalizacija

Kanalizacijsko omrežje obravnavanega območja je ločeno za meteorno in komunalno odpadno kanalizacijo. Komunalna odpadna voda sistema se odvaja na Centralno čistilno napravo v Kopru.

Komunalne odpadne vode

Za območje objektov D – H je predviden fekalni kanal FK1, ki poteka od območja objekta E vzporedno s hudournikom Mehanotehnika I proti severovzhodni strani kompleksa, kjer se naveže na obstoječi kanal DN 300 mm, ki poteka v znotraj obstoječe industrijske cone. območje objekta I na SV območju ureditve se naveže na obstoječi kanal DN 300 mm in se v tem načrtu ne obdeluje. Sušni odtok širšega območja industrijske cone gravitira proti čistilni napravi mesta Izola.

Na centralni fekalni kanal FK1 se navežejo krajši kanali FK1.1, FK1.2, FK1.3 in FK1.4, ki predstavljajo odseke do posameznih območij predvidenih objektov. Kanali se zaključujejo z revizijskim jaškom na vsaki posamezni parceli. Izvedba vseh kanalov in priključkov nanje mora biti vodotesna.

Obremenitev komunalne odpadne kanalizacije bo predvidoma 125 PE, kar predstavlja obremenitev iz 500 delovnih mest. V mestni kanalizacijski sistem je dovoljeno spuščati samo nepreobremenjene komunalne odplake.

Odpadne vode iz proizvodnih procesov morajo biti nevtralizirane znotraj proizvodnega procesa, to je pred priključkom na mestno kanalizacijo. Vsaka dejavnost na območju OPPN, bo morala znotraj svojega kompleksa poskrbeti za vse stranske produkte, ki bodo nastajali v procesih predvidene dejavnosti.

Načrtovanje kanalizacije je prilagojeno in omogoča samostojno izvedbo prve faze in naknadno izvedbo druge faze ureditve.

Padavinske odpadne vode (meteorne)

Odvodnja utrjenih površin osrednjega dela kompleksa se preko mreže meteornih kanalov usmeri proti strugi hudournika Mehanotehnika I. Meteorne vode iz utrjenih površin se odvajajo v meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Vtoki so opremljeni z dežnimi rešetkami, ki preprečujejo vtok večjih kosov odpadkov v kanalizacijo. Meteorne vode iz prometnih površin (kanali MK1.1, MK3 in MK5 s priključnima kanaloma MK5.1 in MK5.2) se pred priključevanjem na meteorno kanalizacijo očisti v standardiziranih lovilcih olj (LO1, LO2 in LO3).

Meteorne vode iz posameznih območij objektov se preko meteornih kanalov MK2, MK6, MK7, MK8 in MK9 speljani v hudournik Mehanotehnika I. V te kanale se lahko spušča le vode predhodno očiščene v lovilcih olj, kar zagotovijo posamezni investitorji na teh območjih.

Načrtovanje kanalizacije je prilagojeno in omogoča samostojno izvedbo prve faze in naknadno izvedbo druge faze ureditve.

Na vse utrjene površine je potrebno zagotoviti čiščenje padavinske odpadne vode. Predvideni so trije lovilci ogljikovodikov (LO1, LO2 in LO3) pred odvodom meteornih voda v hudournik Mehanotehnika I. Lokacija je razvidna v grafičnih prilogah. Lovilec olj LO1 je nameščen pred iztokom kanala MK1.1 v kanal MK1, lovilca olj LO2 in LO3 pa pred iztokom kanala MK3 oziroma MK5 v hudournik Mehanotehnika I.

6.2.4 Vodovod

Preko območja ureditve potekajo v smeri vzhod – zahod tri linije primarnega vodovoda v sledečih presekih DN1000, DN 350 in DN 250. Preko lokacije predvidenega objekta D poteka cevovod DN 150 oziroma DN 250. Oskrbo območja s sanitarno in požarno vodo se uredi iz javnega vodovodnega omrežja in sicer iz obnovljenega cevovoda VOD1 NL DN300 (vodohran RZ Pivol II na koti 54,82 mnnv).

Za oskrbo objektov D, E, F, G in H s sanitarno in požarno vodo so predvideni vodovodni priključki DN 100, ki so navezani na obnovljeni cevovod VOD1 NL DN300. Predvideni delovni tlak v sistemu bo 4 bar.

Vodomere se predvidi v zunanjem tipskem vodomernem jašku, ki se locira tako, da ne moti normalne rabe zemljišča ter da je zagotovljeno nemoteno odčitavanje porabe vode in vzdrževanje vodomero. Izvedba je tipska po tehničnem pravilniku RVK, pri čemer bodo vodomeri nadgrajeni z elementi za daljinski prenos odčitavanja porabe vode. Izvedba vodomernih jaškov s potrebno vodomerno opremo ni predmet investicijskega projekta.

Oskrbo območja s požarno vodo se zagotovi z razmestitvijo požarnih hidrantov, ki bodo navezani na obnovljen primarni vod VOD1 NL300. Glede na predvideno pozidavo se ocenjuje da bo na območju zaposlenih maksimalno 500 ljudi. Povprečna dnevna poraba bo dosegala 37 500 l vode. Srednja dnevna poraba se ocenjuje cca 0,64 l/s ter maksimalna urna poraba kompleksa 1,8 l/s.

Predvidena je vgradnja cevi iz nodularne litine (C40). Vsi elementi na cevovodu morajo ustrezati nazivnemu tlaku PN10 bar.

Načrtovanje vodovoda je prilagojeno in omogoča samostojno izvedbo prve faze in naknadno izvedbo druge faze ureditve.

6.2.5 Javna razsvetljava

Razvod za JR na obravnavani zazidalni lokaciji se izvede s podzemnimi kabli, ki bodo priključeni na TP. Ob glavni cesti se izvede javno razsvetljava na pocinkanih jeklenih kandelabrih višine 10m od tal, v skladu s predpisi, ki veljajo za tovrstne objekte.

Kandelabri so tipski, višine $h=10m$ in $h=5m$ m od tal. Kandelabri so vroče cinkani. Vrh stebra je prilagojen za direktno montažo posameznih svetilk ($\Phi 60$ mm). Temelji so tipski. Betonira se jih na mestu samem z betonom MB 20, opremljeni so z ustrezno armaturo. Stebri se postavijo v cev in obsujejo z drobnim peskom. Po niveliranju in utrditvi stebra temelj zaključimo z dobetoniranjem in vrh, ki gleda iz zemlje, zalikamo v blagem nagibu. Rf trak 30x3,5mm vbetoniramo v temelj in z INOX vijakoma pritrdimo na kandelaber. Stebri morajo ustrezati karakteristikam za vetrovno cono III.

Za osvetljevanje cestišča se uporabijo svetilke tip: 5CX 622 E-1 PT1208, z ravnim steklom (Siteco). Zaščitna stopnja celotne svetilke je IP66. Uporabijo se visokotlačne natrijeve sijalke cevaste oblike in z navojnim vložkom 1x HST 1x150W, s svetlobnim tokom 17500 lm in redukcijo moči.

Za osvetljevanje prehoda za pešce se uporabijo svetilke tip: 5CX 622 E-1 PT0208 z ravnim steklom (Siteco). Zaščitna stopnja celotne svetilke je IP66. Uporabijo se metal halogenidne sijalke cevaste oblike in z navojnim vložkom, HCI - TT, 1x150W, s svetlobnim tokom 15500 lm brez redukcije moči.

Za osvetljevanje pešpoti in kolesarske steze se uporabijo svetilke tip: SC50 - 5NA 587 E-1MTF (Siteco). Zaščitna stopnja celotne svetilke je IP65. Uporabijo se sijalke s sijalko 1xHST-MF 50W/4400lm in redukcijsko vezavo. Kabelska povezava od priključne plošče v kandelabru do svetilke se izvede s kablom NYY-J 4x2,5 mm², 1 kV.

Krmiljenje se izvaja v omari PRIŽIGALIŠČE JR. Razsvetljava se krmili preko »fotoaktivnega elementa«, ki meri zunanjo osvetljenost in temu ustrezno vklopi oz. izklopi razsvetljavo. S programsko uro se razsvetljava preklopi na reducirano delovanje, polovično zmanjšanje svetlobnega toka svetilk in približno 60% zmanjšanje porabe energije. Poleg avtomatskega režima obratovanja je predvideno še ročno obratovanje preko preklopnih stikal.

6.2.6 *Krajinske ureditve*

Ogrodje zelenih površin predstavlja koridor hudournika, na katerega se navezujejo tudi zelenice ob cestah in parkiriščih. Osnovna vodnogospodarska funkcija vodotoka je nadgrajena z ekološko funkcijo in funkcijo javnega zelenega prostora, kar bistveno prispeva k doživljajskim kakovostim prostora in kakovosti delovnega okolja. Zgornji robovi brežin hudournika se zasadijo z obvodno vegetacijo.

Na stiku obravnavanega območja z glavno obalno cesto se vzpostavijo robni zeleni pasovi, ki predstavljajo eno izmed prvin novega urbanega roba. Zasaditev na tem območju blaži hrup, ščiti pred vetrom in služi kot zeleni varovalni pas med industrijsko cono in obalno cesto. Robni zeleni pas ustvarja estetsko krajinsko sliko in preprečuje vetrno in vodno erozijo. Ob glavnih prometnicah so predvidene zelenice z dvostranskim drevoredom. Izbor rastlin za nove zasaditve temelji na analizi vegetacijskih razmer v prostoru in na želenih oblikovnih učinkih. Predlagane so lokalno značilne rastline (avtohtone i sredozemske vrste), primerne za obcestne zasaditve, in tiste vrste, ki že ustvarjajo pomembno identiteto tega območja. Na območju prečkanja vodotokov se засadi obvodno vegetacijo. Pogoji za izbor sadik dreves so višina drevesa ali obseg debla in oblika habitusa. Predvidena je zasaditev večjih sadik s koreninsko grudo.

7 Analiza zaposlenih

Izvedba investicijskega projekta bo imela posredne in neposredne učinke na zaposlenost. Neposredne učinke predstavljajo delovna mesta potrebna za nemoteno izvajanje investicijskega projekta. Posredne učinke pa predstavljajo delovna mesta, ki bodo nastala zaradi izvajanja investicijskega projekta. Poleg navedenih delovnih mest pa bodo z opremljenim območjem CMI-Vzhod nastala še vzporedna delovna mesta, ki predstavljajo nove zaposlitve zaradi širitve obstoječih dejavnosti in umeščanje novih dejavnosti v predmetno območje.

Občina Izola, kot investitor, ne predvideva dodatnih zaposlitev ali povečanja št. zaposlenih za izvedbo in upravljanje predvidene investicije, saj je načrtovano, da se to lahko izvaja v okviru obstoječega osebja.

V konkretnem primeru gre za upravljanje investicijskega projekta, kar bo razporejeno v okviru obstoječih delovnih mest na Občini Izola. Obstoječi kader v okviru Občine Izola bo prevzel vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Za izvedbo projekta bo imenovan vodja projekta s strani investitorja. Za spremljanje in kontrolo izvajanja projekta bo vzpostavljen tudi projektni tim, ki bo spremljal napredek in izvajanje aktivnosti v okviru izvedbe investicije. V okviru neposrednih zaposlitev tako ne bodo zaposlili dodatnega osebja. Število zaposlenih zaradi upravljanja projekta bo v obeh primerih, tako pri varianti »z investicijo« kot pri varianti »brez investicije« ostalo nespremenjeno.

Občina Izola bo vodovodno omrežje in kanalizacijo dala v najem in sicer vodovod javnemu podjetju Rižanski vodovod Koper d.o.o., kanalizacijo pa Komunali Izola d.o.o.. Navedena upravljavca bosta skrbela za upravljanje in vzdrževanje infrastrukture. Število zaposlenih pri upravljavcih infrastrukture zaradi izvedbe obravnavanega investicijskega projekta ostalo nespremenjeno, saj bodo naloge izvedene v okviru obstoječih zaposlitev.

Posredna delovna mesta predstavljajo delovna mesta v času gradnje. Investicijski projekt bo zaradi predvidene izvedbe vplival na dvig dodane vrednosti, saj bodo udeležena podjetja imela povečanje storitvene dejavnosti. To bo pripomoglo tako k ohranjanju obstoječih delovnih mest kot tudi k odpiranju novih delovnih mest.

Investicijski projekt pa bo pomembno vplival na vzporedna delovna mesta, ki predstavljajo dodatne zaposlitve zaradi širitve dejavnosti proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti na območju celovite ureditve ekonomsko-poslovne infrastrukture. Zaradi izvedbe investicijskega projekta se na podlagi izkazanega interesa podjetij predvidevajo nove zaposlitve. Na tem nivoju natančno število dodatnih zaposlitev še ni znano, pri čemur bo le to doseglo vsaj od 25 do potencialno 130 novih zaposlitev do konca leta 2020.

Analiza in ovrednotenje vzporednih zaposlitev zaradi izvedbe investicijskega projekta je obravnavno v nadaljevanju v sklopu ekonomske analize (CBA – Analiza stroškov in koristi), kjer je podana tudi analiza družbenih koristi za prebivalce regije.

8 Analiza lokacije

8.1 Podatki o lokaciji investicije

Lokacija predvidenega investicijskega projekta se nahaja na vzhodnem robu naselja Izola v Občini Izola. Lokacija izvedbe investicije s širšo okolico je prikazana na spodnji sliki.



Slika 1: Lokacija izvedbe investicije s širšo okolico (<http://zemljevid.najdi.si/>, 2018)



Slika 2: Lokacija izvedbe investicije z ožjo okolico na B-DOFu

Območje cone obsega pretežno še nepozidana zemljišča zahodno od glavne obalne ceste G2-111, odsek 373 Ruda (Izola-Valeta) (v nadaljevanju: Obalna cesta) do obstoječih objektov (skladišč in proizvodnih hal) Mehanotehnike. Po prečkanju hudournika Mehanotehnika II, meja ureditvenega območja poteka proti severozahodu do severnega roba parkirišča betonarne ter se nato usmeri proti jugozahodu in jugovzhodu s potekom po parcelni meji št. 2485/27 k.o. Izola. Na južni strani meja območja sledi meji ureditvenega območja krožišča in podaljška Industrijske ceste in načrtovani deviaciji Obalne ceste s priključkom na krožišče. Območje obsega še zemljišča betonarne južno od načrtovanega podaljška Industrijske ceste. Območje že zgrajenih objektov na zahodu ni predmeti investicijskega projekta I. faze.

V spodnji preglednici so podani podatki o seznam parcel za gradnjo ekonomsko poslovne infrastrukture na območju CMI-Vzhod.

Preglednica 2: Seznam parcel za gradnjo ekonomsko poslovne infrastrukture na območju CMI-Vzhod

Oz.	Parcelna št.	Katastrska občina	Lastništvo	Podatek o ZK izpisu
1	2439/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2439-2_0
2	2441/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2441-2_0
3	2434/4	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2433-3_0
4	2430/6	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2430-6_0
5	2431/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2431-1_0
6	2433/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2433-3_0
7	2435/6	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2435-6_0
8	2429	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2429-0_0
9	2428/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2428-2_0
10	2427/4	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2427-4_0
11	2430/4	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2430-4_0
12	2430/5	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2430-5_0
13	2435/4	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2435-4_0
14	2436/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2436-2_0
15	2422/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2422-3_0
16	2422/4	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2422-4_0
17	2422/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2422-2_0
18	2422/5	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2422-5_0
19	2411/6	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2411-6_0
20	2412/6	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2412-6_0
21	2411/3	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2411-3_0
22	2411/5	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2411-5_0
23	2411/4	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2411-4_0
24	2411/2	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2411-2_0
25	2412/7	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2412-7_0
26	2412/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2412-1_0
27	2416/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2416-2_0
28	2412/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2412-3_0
29	2427/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2427-2_0
30	2424/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2424-3_0
31	2425	k.o. Izola	RVK	03-001_IDZNAK_2626_2425-0_0
32	2426/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2426-3_0
33	2426/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2426-2_0
34	2421/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2421-1_0
35	2424/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2424-1_0

Oz.	Parcelna št.	Katastrska občina	Lastništvo	Podatek o ZK izpisu
36	2423/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2423-1_0
37	2411/8	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2411-8_0
38	2411/9	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2411-9_0
39	2485/27	k.o. Izola	Primorje d.d.	03-001_IDZNAK_2626_2485-27_0
40	2495/1	k.o. Izola	Primorje d.d.	03-001_IDZNAK_2626_2495-1_0
41	2494	k.o. Izola	Primorje d.d.	03-001_IDZNAK_2626_2494-0_0
42	2452/2	k.o. Izola	Primorje d.d.	03-001_IDZNAK_2626_2452-2_0
43	2452/3	k.o. Izola	Primorje d.d.	03-001_IDZNAK_2626_2452-3_0
44	2452/1	k.o. Izola	Primorje d.d.	03-001_IDZNAK_2626_2452-1_0
45	2405/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2405-1_0
46	2405/2	k.o. Izola	JD	03-001_IDZNAK_2626_2405-2_0
47	2412/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2412-2_0
48	2412/5	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2412-5_0
49	2411/10	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2411-10_0
50	2411/11	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2411-11_0
51	2430/7	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2430-7_0
52	2453/7	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2453-7_0
53	2435/5	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2435-5_0
54	2435/7	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2435-7_0
55	2433/5	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2433-5_0
56	2435/8	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2435-8_0
57	2433/6	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2433-6_0
58	2435/9	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2435-9_0
59	2434/7	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2434-7_0
60	2435/11	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2435-11_0
61	2444/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2444-2_0
62	2443/2	k.o. Izola	OI, RS	03-001_IDZNAK_2626_2443-2_0
63	2453/11	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2453-11_0
64	2451/5	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2451-5_0
65	2450/6	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2450-6_0
66	2451/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2451-3_0
67	2497/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2497-3_0
68	2498/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2498-2_0
69	2483/3	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2483-3_0
70	2493/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2493-2_0
71	2422/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2422-1_0
72	2436/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2436-3_0
73	2453/9	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2453-9_0
74	2455/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2455-1_0
75	2440	k.o. Izola	RVK	03-001_IDZNAK_2626_2440-0_0
76	2450/7	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2450-7_0
77	2450/4	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2450-4_0
78	2430/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2430-3_0
79	2434/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2434-3_0
80	2439/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2439-1_0
81	2483/4	k.o. Izola	RS - jd	03-001_IDZNAK_2626_2483-4_0
82	2485/28	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2485-28_0
83	2484/4	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2484-4_0
84	2484/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2484-3_0
85	2441/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2441-3_0

Oz.	Parcelna št.	Katastrska občina	Lastništvo	Podatek o ZK izpisku
86	2435/13	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2435-13_0
87	2443/1	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2443-1_0
88	2495/2	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2495-2_0
89	2450/8	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2450-8_0
90	2453/10	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2453-10_0
91	2443/4	k.o. Izola	OI, RS	03-001_IDZNAK_2626_2443-4_0
92	2450/3	k.o. Izola	OI	03-001_IDZNAK_2626_2450-3_0

Opombe: Za parcele, ki niso v lasti Občine Izola bo pridobljena pravica gradnje z ustanovitvijo stavbne pravice oz služnosti.

8.2 Podatki o veljavnih prostorskih aktih na območju lokacije

Ureditveno območje OPPN je v območju planskih celot 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, kot jih določajo veljavni planski akti občine Izola:

- Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000 (Uradne objave št. 5/1989, 11/1989, Uradni list RS, št. 112/2004),
- Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Uradne objave št. 19/1990, 22/1990, 13/2009, Uradni list RS, št. 112/2004),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (Uradne objave št. 13/1995, 14/1998, 1/2000, 15/2000, 18/2003, 18/2004, 19/2004, Uradni list RS, št. 112/2004),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ugotovitvi usklajenosti prostorskih izvedbenih aktov s prostorskim delom plana Občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (Uradne objave št. 13/2009).

Obravnavano območje cone se ureja na podlagi sprejetega prostorskega akta oziroma Odloka o OPPN za vzhodno območje Industrijske cone v Izoli, (Ur. objave občine Izola, št. 17/2012 z dne 18.10.2012).

9 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

9.1 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

Nameravani poseg ne spada med dejavnosti in naprave, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, ki so določene v *Uredbi o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (Uradni list RS, št. 57/2015)*.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije se morajo upoštevati naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov);
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza);
- zmanjševanje negativnih vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oziroma strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Po podatkih pridobljenih s strani investitorja, načrtovana investicija ne bo imela negativnega vpliva na okolje. Pri izvedbi investicije bodo uporabljene najsodobnejše tehnike, ki bodo pri sami izvedbi zmanjšale količine odpadkov, emisij in ostalih tveganj onesnaževanja. Izvedba investicije bo imela negativen vpliv le v času izvedbe del zaradi transporta materialov in izvajanja del povezanih z gradnjo predvidene infrastrukture na območju cone. Ti vplivi so le začasnega značaja. Dodatno so ti vplivi lahko preprečeni z organizacijo izvedbe del in uporabo materialov, ki morebitne vplive zmanjšajo na minimum. Na območju izvajanja investicije bo v času izvedbe del zagotovljeno ločeno zbiranje nastalih odpadkov, sprotno odstranjevanje odpadkov in ostalih morebiti prisotnih nevarnih snovi. Ob upoštevanju vseh varstvenih ukrepov, ni pričakovati posebne nevarnosti za onesnaženje okolja v času izvedbe del.

Ko bo izvedba del zaključena in ureditve v uporabi, se ne pričakuje vplivov na okolje, ki bi presegali zahteve iz veljavnih predpisov, saj bodo že med načrtovanjem projektnih rešitev upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi s predmetnega področja.

Učinkovitost izrabe naravnih virov

Pri izvedbi se bo uporabljalo naravne vire, kot so gradbeni materiali, voda, pogonska sredstva in električno energijo (strojno orodje). Glede na obseg potrebnih del ni pričakovati nesmotrne porabe naravnih virov, tako da negativnih učinkov na ta segment ni pričakovati. Investicija ne bo imela bistvenih negativnih vplivov na izrabo naravnih virov.

Okoljska učinkovitost

V okviru investicije je predvidena izvedba del, ki so v slovenskem prostoru utečene in pri katerih se uporabljajo ukrepi za preprečevanja pojavljanja tveganj za okolje s strani izvajalca del. Za izvedbo projekta je predviden tudi nadzor. Investicija ne bo imela bistvenih negativnih vplivov na okoljsko učinkovitost.

Trajnostna dostopnost

Investicija ne bo negativno prispevala k trajnostni dostopnosti in omejevanju trajnostne dostopnosti. Glede na značaj investicije lahko opredelimo, da gre v konkretnem primeru za pozitiven prispevek k trajnostni dostopnosti.

Potencialni vplivi na okolje

- **Emisije v zrak:** obremenitve zraka zaradi izvedbe investicije so možne med izvedbo del, saj bo takrat na območju lahko prisotna tudi uporaba strojev. Vendar bo ta vpliv omejen le na čas poteka del in zaradi tega časovno omejen. Zaradi izvedbe del je mogoče pričakovati kratkotrajno povečanje prašenja v neposredni okolici izvedbe del. Na podlagi navedenega ugotavljamo, da bo vpliv zanemarljiv.
- **Emisija v vode:** vpliv je možen v času izvedbe del. Na območju, kjer bodo potekala dela, je pričakovati povečano možnost za pojav obremenitve voda z emisijami, ki so posledica uporabe gradbenih materialov. Med deli lahko v izjemnih primerih oz. v primeru nepredvidenih dogodkov pride do razlitij in s tem posredno tudi do vpliva na vode in tla. Ocenjujemo, da je mogoče tovrstno tveganje pri ustrezni organizaciji gradbišča in ustreznem načrtovanju izvedbe del zelo nizko.
- **Emisije hrupa:** V času izvajanja del bodo hrup povzročale delovne in pomožne naprave na lokacij izvedbe del in vozila za transport materiala in opreme. Ravni hrupa bodo v tem času odvisne od vrste in števila naprav ter časa izvajanja del, ki pa je odvisen od vremenskih razmer. Vir hrupa bo zgolj občasen, saj bodo dela potekala podnevi. Ker gre za začasen poseg v prostor, ni pričakovati večjega vpliva na obremenjenost okolja s hrupom.
- **Nastajanje odpadkov:** Pri izvajanju del bodo nastajale različne vrste odpadkov, zaradi tega bo potrebno zagotoviti hranjenje in skladiščenje le teh. To mora biti narejeno na način, ki ne bo onesnaževal okolja, poleg tega pa bo potrebno zbiralcu gradbenih odpadkov omogočiti dostop do njih, da jih bo lahko prevzel. Če hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, morajo izvajalci gradbenih del nastale gradbene odpadke odlagati v zabojnike, ki so nameščeni na gradbišču ali ob gradbišču in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez njihovega prekladanja. Investitor mora pred začetkom izvajanja gradbenih del zagotoviti prevzem gradbenih odpadkov, njihov prevoz v predelavo ali odstranjevanje preden se začnejo izvajati gradbena dela.

9.2 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Glede na vrsto predmetne investicije in obseg potrebnih del, ki so načrtovana v sklopu izvajanja investicije ne pričakujemo, da bo prišlo do uveljavljanja načela "onesnaževalec plača nastalo škodo". Namreč v konkretnem primeru ni pričakovati, da bi zaradi investicije prišlo do nastanka bistvenih negativnih vplivov na okolje v primeru upoštevanja veljavnih predpisov in standardov s predmetnega področja.

10 Časovni načrt izvedbe investicije

10.1 Podatki o zasnovanem časovnem načrtu izvedbe investicije

V nadaljevanju je predstavljen časovni (terminski) plan izvedbe investicije. Pri tem velja opomniti, da so dela povezana z izvajanjem investicije v teku in so povzeti podatki predvidenem dokončanju investicije ter upoštevana ciljna usmeritev investitorja, da bo izvedba opremljanja območja I. faze CMI-Vzhod zaključena v letu 2019 in se prične polno uporabljati od 1/2020, opremljanje območje II. faze pa v letu 2020 in se prične uporabljati od 1/2021. V terminskem planu so zajete osnovne predhodne aktivnosti in nato še aktivnosti, ki bodo predvidoma potrebne za realizacijo predmetnega projekta. Aktivnosti postopka javnega naročanja, izvajanja gradbenih del, pridobitve uporabnega dovoljenja in nadzora na izvajanjem delo so razdeljene na I. in II. fazo, skladno s predvideno realizacijo projekta.

Preglednica 3: Časovni načrt izvajanja investicije

Aktivnost	Začetek	Zaključek
Strokovne podlage in raziskave	Januar 2015	December 2015
Izdelava investicijske dokumentacije	Januar 2015	November 2018
Izdelava projektne dokumentacije PGD/PZI	Avgust 2015	Oktober 2016
Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za I. fazo	Avgust 2016	Julij 2018
Priprava razpisne dokumentacije	December 2018	Januar 2019
Postopek javnega naročanja za izbor izvajalca del za obseg I. faze	Januar 2019	Februar 2019
Pridobivanje zemljišč in soglasje za izvedbo	Januar 2018	Oktober 2018
Izvajanje gradbenih del (opremljanje območja I. faze)	Februar 2019	December 2019
Nadzor nad izvajanjem del (I. faza)	Februar 2019	December 2019
Pridobitev uporabnega dovoljenja (I. faza)	Oktober 2019	December 2019
Informiranje za I. fazo projekta	Februar 2019	December 2020
Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za II. fazo	Januar 2019	September 2019
Postopek javnega naročanja za izbor izvajalca del za obseg II. faze	Januar 2020	Marec 2020
Izvajanje gradbenih del (opremljanje območja II. faze)	Marec 2020	December 2020
Nadzor nad izvajanjem del (II. faza)	Marec 2020	December 2020
Pridobitev uporabnega dovoljenja (II. faza)	November 2020	December 2020
Vodenje projekta	Januar 2015	December 2020

Občina Izola je v januarju 2015 pripravila dokument identifikacije investicijskega projekta, ki je bil sprejet s Sklepom (Sklep o potrditvi DIIP za investicijo »Opremljanje cone mestne industrije vzhod«, št. 350-4/2014) dne 15.1.2015. S tem je bil projekt umeščen v Občinski načrt razvojnih programov (NRP).

V avgustu 2015 se je za projekt pričela pripravljati projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Z navedeno projektno dokumentacijo je bila investicija »Opremljanje Cone mestne industrije vzhod« razdeljena na dve fazi (I. in II. faza). Postopek za pridobivanje gradbenega dovoljenja je zaključen z izdajo gradbenega dovoljenja (UE Izola, št. 351-116/2017-19 (G18/21) z dne 29.6.2018).

Gradbeno dovoljenje je pridobljeno za območje I. faze opremljanja območja cone mestne industrije vzhod in je predmet Dogovora za razvoj obalno kraške razvojne regije. Za I. fazo opremljanja območja OPPN za vzhodno območje industrijske cone v Izoli, je bilo v letu 2018 pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje (št. 351-116/2017-19, UE Izola, dne 29.6.2018).

Izvedba gradbenih in obrtniških del za I. fazo projekta se bo tako predvidoma začela v letu 2019 in sicer najprej z postopkom javnega naročanja za izbor izvajalca del. Zaključek gradbenih in obrtniških del I. faze projekta je predviden jeseni 2019 (september-oktober 2019), ko je predviden tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja do konca leta 2019 (12/2019). Z zaključkom gradbeno obrtniških del I. faze projekta je predviden začetek aktivnosti za pridobivanje dovoljenja za gradnjo II. faze izvajanja GOI, ki bo predvidoma zaključena konec leta 2020 (12/2018).

Skozi celotno izvajanje investicijskega projekta se izvaja s strani strokovne ekipe Občine Izola vodenje projekta. Predviden zaključek projekta 1. faze je leto 2019 (12/2019), pri čemur je upoštevana možen potencialni zamik pri pridobivanju uporabnega dovoljenja. Časovno obdobje trajanja investicijskega projekta za I. fazo je tako 5 let (od priprave investicijske dokumentacije (DIIP) do pridobitve uporabnega dovoljenja za II. fazo).

Predviden zaključek projekta 2. faze je leto 2020 (12/2020), pri čemur je upoštevana možen potencialni zamik pri pridobivanju gradbenega in uporabnega dovoljenja. Časovno obdobje trajanja investicijskega projekta za celotno območje je tako 6 let.

Izvedba gradbeno obrtniških I. faze se bo izvajala predvidoma 1 leto. Časovnemu načrtu bo sledila tudi dinamika financiranja investicijskega projekta. Trajanje investicijskega projekta I. faze (predmet Dogovora za razvoj obalno-kraške razvojne regije) je tako predvideno od januarja 2015 (sklep DIIP) do konca leta 2019 (december 2019), ko bo pridobljeno uporabno dovoljenje za I. fazo.

10.2 Analiza izvedljivosti investicije v predlaganem časovnem načrtu

Glede na dosedanje izvedene aktivnosti bo potrebo v sklopu izvajanja investicije še:

- Izvesti postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za gradnjo (samo za II. Fazo, saj je gradbeno dovoljenje za I. fazo že pridobljeno).
- Izvesti javni razpis za izbor izvajalca (predvidoma bodo izvedena dva javna naročila in sicer za izbor izvajalca gradbenih del in izvajalca nadzora).
- Izvesti gradbena dela in pridobiti uporabno dovoljenje

Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) je že izdelana, za I. faze je tudi pridobljeno gradbeno dovoljenje in je v začetku leta 2019 predvidena objava javnega razpisa. Javna naročila bodo oddana skladno z Zakonom o javnem naročanju. Za izvedbo projekta se načrtuje izvedba dveh javnih naročil in sicer za izbor izvajalca gradbenih in ostalih del ter izvajalca nadzora.

Podroben terminski plan same izvedbe gradbenih del bo izdelal izbrani izvajalec del, ki ga bo naročniku predložil v potrditev. V primeru nepredvidenih del, oziroma zaostankov zaradi neugodnega vremena in podobnih vzrokov, se lahko faza izgradnje zamakne največ za dva meseca (60 dni). V časovnem načrtu je ta

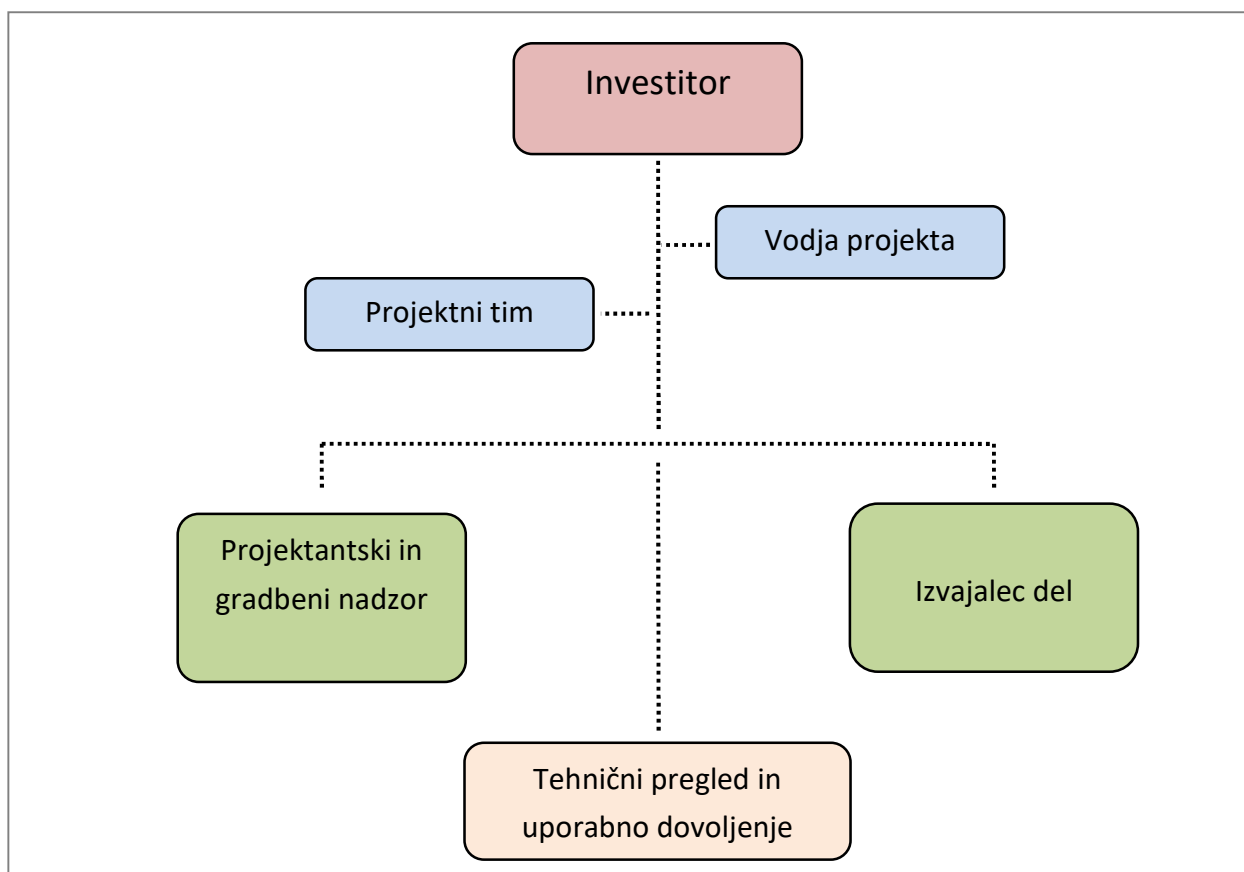
odmik in druge manjše rezerve v času že upoštevane, tako da skrajni rok za predajo objekta v uporabo ne bo odložen.

Vsi formalni postopki bodo izvedeni pravočasno, saj ima nosilec projekta, veliko izkušenj s podobnimi projekti kot je razvidno iz opisov referenc vodje projekta in drugih strokovnih sodelavcev na projektu. Projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze vezana na prostorsko planiranje, lastništvo in projektiranje, zato menimo, da je projekt s tega vidika realen in izvedljiv.

10.3 Podatki o organizaciji in načinu vodenja projekta

Investitor bo zagotovil vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Delovanje Občine Izola je oblikovano tako, da zagotavlja strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje nalog ter učinkovit notranji nadzor nad opravljanjem nalog. Narava delovanja Občine Izola je tudi taka, da omogoča učinkovito sodelovanje z drugimi organi in institucijami.

Investicija ne bo vplivala na potrebo po dodatnih delovnih mestih pri investitorju za vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Obstoječi kader v okviru Občine Izola bo prevzel vodenje in spremljanje izvajanja investicije. Za izvedbo projekta bo imenovan vodja projekta s strani investitorja. Za spremljanje in kontrolo izvajanja projekta bo vzpostavljen tudi projektni tim, ki bo spremljal napredek in izvajanje aktivnosti v okviru izvedbe investicije. Koncept organizacijske sheme vodenja in spremljanja izvajanja investicije je podana v nadaljevanju.



Slika 3: Organizacijska shema za vodenje in spremljanje izvajanja investicije

Vodja projekta bo skrbel vodenje in organizacijo izvede investicije. Kontrolo izvedbe del bo izvajal po vnaprej postavljenem načrtu izvajanja del, da bi zagotovil redno izvajanje projekta in odpravljali morebitne zastoje. Pregled nad izvajanjem projekta bo imel "projektne tim", ki se bo sestajal na rednih sestankih. Sestanki bodo namenjeni predvsem razumevanju poteka projekta in projektne dejavnosti, usklajevanju dejavnosti s terminskim načrtom, pregledom nad finančnimi izdatki in določanju morebitnih težav, še preden bodo te nastopile. V primeru odstopanja od načrta izvedbe projekta bo projektne tim preko vodje projekta od izvajalcev del zahteval pospešitev izvedbe del ali sprejel druge ustrezne ukrepe za zmanjšanje težav oziroma nevšečnosti.

Za spremljanje in poročanje ter pripravo zahtevkov za plačilo bo odgovorna računovodska služba v sodelovanju z vodjo projekta. Njihova naloga bo ob zaključku projekta pripraviti celotno tako vsebinsko in finančno poročilo v skladu z zahtevami projektne skupine, hkrati pa bo tudi skrbela za vodenje računov in finančno analizo o stanju projekta v času njegovega izvajanja.

Predvidena sestava projektnega tima, ki bo skrbela za izvedbo investicije z opredeljenimi vlogami bo:

- Vodja projekta: mag. Tomaž Umek.
- Član projektnega tima: Boris Stupar
- Član projektnega tima: Tjaša Škrbina, zunanja sodelavka.
- Član projektnega tima: Dragica Vrkič Kozlan.

Podatki o kadrovski sposobnosti posameznega predvidenega člana projektnega tima so sledeči:

Oseba (ime in priimek)	Podatki o vlogi, izkušnjah in navedba referenc
mag. Tomaž Umek, univ. dipl. inž. gradb.	<ul style="list-style-type: none"> • Delovno mesto: Vodja urada za gospodarstvo, investicije in komunalni razvoj • Položaj v projektu: Vodja projekta • Delovne izkušnje: 24 let delovne dobe, 9 let na vodilnih delovnih mestih, 8 let kot pooblaščen inženir (projektant, odgovorni vodja del, odgovorni nadzornik) • Izbrani sorodni referenčni projekti: <ul style="list-style-type: none"> - Navezava Južne ceste na obstoječo obalno cesto ter bodočo hitro cesto Koper-Izola, vrednost 1,3 mio EUR.. - Rekonstrukcija Sončnega nabrežja v Izoli, vrednost 1,1 mio EUR - Hidravlična izboljšava vodovodnega sistema na Obali - Občina Izola, Piran in Koper, delež investicije v Občini Izola 2,3 mio EUR. - Gradnja kanalizacijskega sistema Korte - II. Faza, vrednost investicije 1,9 mio EUR.

Oseba (ime in priimek)	Podatki o vlogi, izkušnjah in navedba referenc
Boris Stupar	<ul style="list-style-type: none"> Delovno mesto: Višji svetovalec za razvoj komunalne infrastrukture v Uradu za gospodarstvo, investicije in komunalni razvoj. Položaj v projektu: Član projektnega tima. Delovne izkušnje: 29 let delovnih izkušenj, 22 let delovnih izkušenj v javni upravi na področju vodenja investicij, urejanja prostora in okolja. Izbrani sorodni referenčni projekti: <ul style="list-style-type: none"> Izgradnja sistema fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda v območju UN Korte – vrednost – 625.000 €; Gradnja infrastrukture in obnova ulic Bazoviška, Okt. revolucije – vrednost 860.000 €; gradnja komunalnih naprav in ceste v območju Zazidalnega načrta Kajuhova – hudournik Morer v CMI v Izoli – vrednost 650.000 € Gradnja fekalnega kolektorja od Belvederja do Simonovega zaliva in obalne pešpoti – vrednost 730.000 € Gradnja povezovalne ceste in parkirišča ob Cankarjevem drevoredu v Izoli – vrednost 850.000 € Gradnja ceste »A« s komunalno infrastrukturo v Livadah – vrednost 1,3 mio €
Tjaša Škrbina	<ul style="list-style-type: none"> Delovno mesto: zunanja sodelavka: svetovanje in strokovna pomoč na področju urejanja prostora. Položaj v projektu: Član projektnega tima. Delovne izkušnje: jul. 2006 - jan. 2015 (študentsko delo, nato avtorska pogodba ter kasneje zaposlitev za nedoločen delovni čas: arhitekturno projektiranje Studio Naris d.o.o.), feb. 2015 - apr. 2016 zaposlitev za določen čas (višja svetovalka za urbanizem, Občina Izola), od apr. 2016 dalje: Arhitekturno projektiranje, Tjaša Škrbina s.p. Izbrani sorodni referenčni projekti: <ul style="list-style-type: none"> IDZ in PGD projekt: Novogradnja komunalne infrastrukture, Hrpelje (2007-2010), IDZ, PGD in PZI projekt: Ureditve in oprema ceste z omrežjem javne razsvetljave in meteorne kanalizacije, Hrpelje, 2011, IDZ projekt: Novogradnja fekalne kanalizacije za območje Polje v Izoli, 2010, IDZ projekt Sprehajalne tematske poti Kozina, 2011, IDZ, PGD in PRI projekt Mejni zid na Rozmanovi ulici v Piranu, 2011, IDZ, PGD in PZI projekt Zid na Adamičevi ulici v Piranu, 2011
mag. Dragica Vrkič Kozlan	<ul style="list-style-type: none"> Delovno mesto: finančnik Položaj v projektu: Član projektnega tima zadolžen za finančno poročanje. Delovne izkušnje: 30 let delovnih izkušenj. Referenčni projekti: <ul style="list-style-type: none"> Navezava Južne ceste na obstoječo obalno cesto ter bodočo hitro cesto Koper-Izola, Rekonstrukcija Sončnega nabrežja v Izoli, -Gradnja infrastrukture in obnova ulic Bazoviška, Okt. revolucije – vrednost 860.000 €; -gradnja komunalnih naprav in ceste v območju Zazidalnega načrta Kajuhova – hudournik Morer v CMI v Izoli – vrednost 650.000 € -Gradnja fekalnega kolektorja od Belvederja do Simonovega zaliva in obalne pešpoti – vrednost 730.000 € -Gradnja povezovalne ceste in parkirišča ob Cankarjevem drevoredu v Izoli – vrednost 850.000€ -Gradnja ceste »A« s komunalno infrastrukturo v Livadah – vrednost 1,3 mio €

11 Ocena vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah

11.1 Vrsta investicije

Gledano v celoti, gre za razširitev ekonomsko-poslovne infrastrukture na območju Cone mestne industrije vzhod, ki bo prispeval k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in posledično tudi državni ravni.

Predmetna investicija, se glede na tehnično-tehnološki del lahko obravnava kot:

- Razširitev ekonomsko-poslovne infrastrukture na območju CMI-Vzhod.

Območje v širšem prostorskem kontekstu predstavlja strukturno in funkcionalno zaokrožitev oz. zaključitev vzhodnega in jugovzhodnega dela obstoječe industrijske cone. Z razširitvijo ekonomsko-poslovne infrastrukture bodo omogočeni pogoji za zagotavljanje pogojev za nadaljnjo rast podjetij in ustvarjanje novih delovnih mest.

11.2 Izhodišča in podlage za določitev vrednosti investicije

Investicijski stroški so vsi izdatki in vložki v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitve opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

Ocena vrednosti projekta je pripravljena z upoštevanjem investicijskih stroškov z davkom na dodano vrednost in drugimi izdatki, ki smo jih bodisi privzeli iz razpoložljivih ocen, bodisi ocenili na podlagi informativnega preverjanja cen pri izvajalcih del za tovrstne investicije, na temelju projektantskih ocen in drugih zbranih informacij o vrednostih posameznih aktivnosti, ki jih bo potrebno izvesti v sklopu predmetne investicije. Skladno z 76.a členom ZDDV-1 se je pri določitvi investicijskih stroškov upoštevalo zmanjšanje vrednosti za povračljivi DDV, ki nastopa pri gradnji fekalne kanalizacije in vodovodnega omrežja.

Ocena stroškov investicije je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- strošek geodetskih raziskav in geomehanskih raziskav smo privzeli na podlagi podatkov o že izvedenih plačilih, ki nam je bil posredovan s strani Občine Izola;
- strošek arheoloških izkopavanj smo privzeli na podlagi podatkov o že izvedenih plačilih, ki nam je bil posredovan s strani Občine Izola;
- strošek priprave investicijske dokumentacije (IP) smo privzeli na podlagi ponudbe s strani izbranega izdelovalca;
- strošek priprave projektne dokumentacije (PGD/PZI) smo privzeli na podlagi podatkov vrednosti glede na že plačane račune za izdelavo projektne dokumentacije, ki nam je bil posredovan s strani Občine Izola;

- strošek izvedbe GOI del v sklopu I. in II. faze smo privzeli na podlagi projektantske ocene stroškov, ki je bila izdelana v projektne dokumentacije PGD (Projekt d.d. Nova Gorica, 2016). Podatek nam je bil posredovan s strani Občine Izola⁷;
- gradbeni nadzor nad investicijo smo ocenili kot 1% delež od vrednosti GOI tako za I. fazo kot za II. fazo (glede na oceno stroškov GOI posamezne faze);
- stroški informiranja in obveščanja za I. fazo so ocenjeni na podlagi ocene vrednosti z pridobitvijo različnih informativnih ponudb za izvedbo tovrstnih del v skupni vrednosti 5.000,00 EUR brez DDV in 2.500 EUR brez DDV za II. fazo;
- upoštevan je bil 22 % DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z veljavnim ZDDV-1;
- upoštevan je bil povračljivi DDV skladno z 76.a. členom ZDDV-1 (odštet od vrednosti DDV) za gradnjo fekalne kanalizacije in vodovodnega omrežja;

Upoštevan je bil predvideni termin zaključka GOI del za I. fazo v letu 2019 in za II. fazo v letu 2020. V nadaljevanju je podana ocena vrednosti investicije v stalnih cenah in v tekočih cenah, ki temelji na prej navedenih izhodiščih.

⁷ Plinovodnega omrežja, Elektro omrežja in TK omrežja je tudi predvideno za izvedbo in so za ta omrežja tudi izdelane projektne rešitve. Vendar izgradnjo in financiranje izgradnje plinovodnega omrežja, Elektro omrežja in TK omrežja bodo izvedli neposredno upravljavci teh omrežij in to ni predmet proračuna občine in po mnenju občine tudi ni predmet operacije, saj bodo to gradili neposredno upravljavci. Zato v nadaljevanju, skladno z usmeritvami ne podajamo opisov za predmetno omrežje, kot tudi ne prikazujemo stroškov izvedbe teh omrežij posebej ne opredeljujemo in jih tudi ne prikazujemo in tudi ne obravnavamo v finančni konstrukciji. Ta infrastruktura ne bo financirana s strani občine in tudi ne bo v upravljanju občine.

11.3 Ocena vrednosti investicije - stalne cene

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša 1.826.435,16 EUR skupaj z DDV, pri čemur znaša vrednost povračljivega DDV 59.840,00 EUR (po 76. a členu ZDDV-1).

Vrednost GOI I. faze projekta znaša 1.116.000,00 EUR brez DDV, pri čemur znaša vrednost povračljivega DDV 45.540,00 EUR. Vrednost GOI I. faze projekta skupaj z DDV in brez povračljivega DDV znaša 1.335.695,20 EUR. Sestavni del I. faze projekta so tudi stroški pripravljalnih del, ki so vezani na izvedbo I. faze in znašajo 65.478,00 EUR brez DDV oziroma 79.883,16 EUR skupaj z DDV. Nadzor nad izvajanjem del in informiranje vezano na I. fazo projekta znaša 11.160,00 EUR brez DDV, informiranje in komuniciranje pa 5.000 EUR brez DDV. Vrednost II. faze projekta brez povračljivega DDV znaša 347.996,80 EUR. Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah je po posameznih postavkah prikazana v spodnji preglednici.

Preglednica 4: Ocena vrednosti investicije po stalnih cenah

oz.	Postavka	do 2018	leto 2018	leto 2019	leto 2020	SKUPAJ
1	Pripravljalna dela (storitve zunanjih izvajalcev)	63.108,00	2.370,00	0,00	0,00	65.478,00
1.1	Investicijska dokumentacija - IP	4.675,00	2.370,00			7.045,00
1.2	Geodetski posnetek in geomehanske raziskave	5.963,00	0,00			5.963,00
1.3	Arheološka izkopavanja	14.270,00	0,00			14.270,00
1.4	Projektna dokumentacija - PGD/PZI	38.200,00	0,00			38.200,00
2	Gradbena faza (GOI dela) - 1. faza	0,00	0,00	1.116.000,00	0,00	1.116.000,00
2.1	Cestno omrežje			470.000,00		470.000,00
2.2	Vodnogospodarske ureditve			116.000,00		116.000,00
2.3	Meteorna kanalizacija			193.000,00		193.000,00
2.4	Fekalna kanalizacija			97.000,00		97.000,00
2.5	Vodovod			110.000,00		110.000,00
2.6	Javna razsvetljava			60.000,00		60.000,00
2.7	Krajinska ureditev			70.000,00		70.000,00
3	Gradbena faza (GOI dela) - 2. faza	0,00	0,00	0,00	294.000,00	294.000,00
3.1	Cestno omrežje				108.000,00	108.000,00
3.2	Vodnogospodarske ureditve				44.000,00	44.000,00
3.3	Meteorna kanalizacija				60.000,00	60.000,00
3.4	Fekalna kanalizacija				0,00	0,00
3.5	Vodovod				65.000,00	65.000,00
3.6	Javna razsvetljava				15.000,00	15.000,00
3.7	Krajinska ureditev				2.000,00	2.000,00
4	Nadzor nad izvajanjem del	0,00	0,00	11.160,00	2.940,00	14.100,00
5	Informiranje in komuniciranje	0,00	0,00	5.000,00	2.500,00	7.500,00
	Skupaj brez DDV	63.108,00	2.370,00	1.132.160,00	299.440,00	1.497.078,00
	DDV 22%	13.883,76	521,40	249.075,20	65.876,80	329.357,16
	SKUPAJ Z 22% DDV	76.991,76	2.891,40	1.381.235,20	365.316,80	1.826.435,16
	DDV po 76.a členu ZDDV-1 (povračljiv)	0,00	0,00	45.540,00	14.300,00	59.840,00
	Nepovračljivi DDV	13.883,76	521,40	203.535,20	51.576,80	269.517,16
	Skupaj brez povračljivega DDV	76.991,76	2.891,40	1.335.695,20	351.016,80	1.766.595,16

11.4 Ocena vrednosti investicije - tekoče cene

Ocena stroškov investicije po tekočih cenah se izračuna na podlagi indeksacije ocene stroškov po stalnih cenah. Upošteva se faktor rasti inflacije v prihodnjih letih od tekočega leta. Ocena stroškov investicije po tekočih cenah se običajno izračuna in določi na podlagi ocene inflacije UMAR-ja.

Tekoče vrednosti so preračunane iz stalnih cen na osnovi podatkov o pretekli in predvideni inflaciji v skladu s Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj, ki jo je septembra 2018 izdelal UMAR. V letu 2017 je bila inflacija (povprečje leta) 1,4 %, v letu 2018 je predvidena 1,8 %, v letu 2019 je predvidena 2,1 % in v letu 2020 je predvidena 2,3 % inflacija. Za že plačane vrednosti pripravljalnih del v obdobju 2015 – 2018 inflacije nismo upoštevali. Ocena stroškov GOI del je bila izdelana v letu 2016, zato so v preračunu upoštevane inflacije za leto 2017, 2018 in 2019 (I. faze) ter dodatno za leto 2020 (II. faza).

Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah znaša 1.866.067,12 EUR skupaj z DDV, pri čemur znaša vrednost I. faze projekta 1.487.611,46 skupaj z DDV (brez povračljivega DDV), vrednost II. faze projekta pa 378.455,67 EUR skupaj z DDV (brez povračljivega DDV).

Preglednica 5: Ocena vrednosti investicije po tekočih cenah

oz.	postavka	do 2018	leto 2018	leto 2019	leto 2020	SKUPAJ
1	Pripravljalna dela (storitve zunanjih izvajalcev)	63.108,00	2.370,00	0,00	0,00	65.478,00
1.1	Investicijska dokumentacija - IP	4.675,00	2.370,00	0,00	0,00	7.045,00
1.2	Geodetski posnetek in geomehanske raziskave	5.963,00	0,00	0,00	0,00	5.963,00
1.3	Arheološka izkopavanja	14.270,00	0,00	0,00	0,00	14.270,00
1.4	Projektna dokumentacija - PGD/PZI	38.200,00	0,00	0,00	0,00	38.200,00
2	Gradbena faza (GOI dela) - 1. faza	0,00	0,00	1.176.185,09	0,00	1.176.185,09
2.1	Cestno omrežje in javna razsvetljava			495.346,77		495.346,77
2.2	Vodnogospodarske ureditve			122.255,80		122.255,80
2.3	Meteorna kanalizacija			203.408,35		203.408,35
2.4	Fekalna kanalizacija			102.231,14		102.231,14
2.5	Vodovod			115.932,22		115.932,22
2.6	Javna razsvetljava			63.235,76		63.235,76
2.7	Krajinska ureditev			73.775,05		73.775,05
3	Gradbena faza (GOI dela) - 2. faza	0,00	0,00	0,00	316.981,88	316.981,88
3.1	Cestno omrežje in javna razsvetljava				116.442,32	116.442,32
3.2	Vodnogospodarske ureditve				47.439,47	47.439,47
3.3	Meteorna kanalizacija				64.690,18	64.690,18
3.4	Fekalna kanalizacija				0,00	0,00
3.5	Vodovod				70.081,03	70.081,03
3.6	Javna razsvetljava				16.172,54	16.172,54
3.7	Krajinska ureditev				2.156,34	2.156,34
4	Nadzor nad izvajanjem del	0,00	0,00	11.761,85	3.169,82	14.931,67
5	Informiranje in komuniciranje	0,00	0,00	5.269,65	2.695,42	7.965,07
	Skupaj brez DDV	63.108,00	2.370,00	1.193.216,59	322.847,12	1.581.541,71
	DDV 22%	13.883,76	521,40	262.507,65	71.026,37	347.939,18
	SKUPAJ Z 22% DDV	76.991,76	2.891,40	1.455.724,24	393.873,49	1.929.480,89
	DDV po 76.a členu ZDDV-1 (povračljiv)	0,00	0,00	47.995,94	15.417,83	63.413,77
	Nepovračljivi DDV	13.883,76	521,40	214.511,71	55.608,54	284.525,41
	Skupaj brez povračljivega DDV	76.991,76	2.891,40	1.407.728,30	378.455,67	1.866.067,12

11.5 Upravičeni in preostali stroški projekta

V okviru izvedbe investicijskega projekta so po podatkih naročnika v oceno vrednosti investicije vključeni naslednji stroški:

- gradnja ekonomsko-poslovne infrastrukture za I. in II. fazo investicijskega projekta,
- stroški storitev zunanjih izvajalcev za pripravljala dela,
- stroški informiranja in komuniciranja.

Opremljanje cone mestne industrije oziroma gradnja ekonomsko-poslovne infrastrukture je načrtovana v skladu z 72. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (gospodarska javna infrastruktura). Izdatki za gradnjo vključujejo stroške za vse dejavnosti v zvezi s pripravo in izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del razširitve ekonomsko-poslovne infrastrukture na območju industrijske cone na vzhodu Izole (razširitev že zgrajene in obratujoče industrijske cone na vzhodu naselja Izola).

Stroški storitev zunanjih izvajalcev obsegajo stroške storitev, ki so jih izvedli zunanji izvajalci v okviru investicijskega projekta (pripravljala dela – geodetski posnetek in geomehanske raziskave, arheološka izkopavanja, izdelava predmetnega Investicijskega programa in izdelava vse potrebne Projektne dokumentacije (PGD, PZI)).

Stroške informiranja in komuniciranja predstavljajo stroške obveščanja, informiranja in promocije investicijskega projekta in so sestavljeni iz naslednjih stroškov:

- stroški izdelave ali nadgradnje spletnih strani;
- stroški oglaševalskih storitev in stroški objav;
- stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv;
- stroški nastopov na sejmih in razstavah;
- stroški zaračunljive tiskovine.

Predmet *Dogovora za razvoj obalni-kraške razvojne regije (MGRT, št. 3030-39/2018/15, 12.9.2018)* – (v nadaljevanju *Dogovor*) je sofinanciranje Opremljanje cone mestne industrije Vzhod (I. faza) vključno z pripravljalnimi deli, stroški nadzora gradnje I. faze in stroški informiranja in komuniciranja.

Glede na zasnovani način izvajanja investicije in pogoje iz citiranega *Dogovora* ter odločitev Občine, II. faza investicijskega projekta ni predmet sofinanciranja.

Podatki o upravičenih in neupravičenih stroških, glede na navedene pogoje iz *Dogovora* s pripadajočimi podlagami ter zasnovane rešitve oz. način izvajanja investicije podani v spodnji preglednici. Podana vrednost z DDV ne vključuje povračljivega DDV po 76. a členu ZDDV-1.

Preglednica 6: Podatki o upravičenih in neupravičenih stroških investicije upoštevajoč pogoje *Dogovora* (tekoče cene)

oz.	postavka	vrednost z DDV	vrednot brez DDV	upravičeni strošek	neupravičen strošek
1	Pripravljalna dela (storitve zunanjih izvajalcev)	79.883,16	65.478,00	65.478,00	14.405,16
1.1	Investicijska dokumentacija - IP	8.594,90	7.045,00	7.045,00	1.549,90
1.2	Geodetski posnetek in geomehanske raziskave	7.274,86	5.963,00	5.963,00	1.311,86
1.3	Arheološka izkopavanja	17.409,40	14.270,00	14.270,00	3.139,40
1.4	Projektna dokumentacija - PGD/PZI	46.604,00	38.200,00	38.200,00	8.404,00
2	Gradbena faza (GOI) - 1. faza	1.277.973,58	1.176.185,09	1.176.185,09	101.788,49
2.1	Cestno omrežje	495.346,77	495.346,77	495.346,77	0,00
2.2	Vodnogospodarske ureditve	149.152,07	122.255,80	122.255,80	26.896,28
2.3	Meteorna kanalizacija	248.158,19	203.408,35	203.408,35	44.749,84
2.4	Fekalna kanalizacija	102.231,14	102.231,14	102.231,14	0,00
2.5	Vodovod	115.932,22	115.932,22	115.932,22	0,00
2.6	Javna razsvetljava	77.147,62	63.235,76	63.235,76	13.911,87
2.7	Krajinska ureditev	90.005,56	73.775,05	73.775,05	16.230,51
3	Gradbena faza (GOI) - 2. faza	371.300,07	316.981,88	0,00	371.300,07
3.1	Cestno omrežje	142.059,64	116.442,32	0,00	142.059,64
3.2	Vodnogospodarske ureditve	57.876,15	47.439,47	0,00	57.876,15
3.3	Meteorna kanalizacija	78.922,02	64.690,18	0,00	78.922,02
3.4	Fekalna kanalizacija	0,00	0,00	0,00	0,00
3.5	Vodovod	70.081,03	70.081,03	0,00	70.081,03
3.6	Javna razsvetljava	19.730,50	16.172,54	0,00	19.730,50
3.7	Krajinska ureditev	2.630,73	2.156,34	0,00	2.630,73
4	Nadzor nad izvajanjem del	18.216,64	14.931,67	11.761,85	6.454,79
5	Informiranje in komuniciranje	9.717,39	7.965,07	5.269,65	4.447,74
	Skupaj	1.757.090,83	1.581.541,71	1.258.694,59	498.396,25

12 Načrt financiranja v tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja

Finančna konstrukcija izvedbe investicije skladno z zasnovo investicijskega projekta predvideva dve fazi izvedbe opremljanja predmetnega območja, ki se razlikujeta glede predvidenih virov financiranja. Investicija I. faze je predvidena za izvedbo v obdobju 2015 - 2019. Investicija II. faze pa v letu 2020. V nadaljevanju so podane informacije o virih financiranja in dinamiki financiranja investicije.

12.1 Viri financiranja za izvedbo 1. faze

Izvedba investicije 1. faze bo predvidoma financirana iz virov:

- Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo (ESRR in Proračun RS) na podlagi *Dogovora za razvoj obalno-kraške razvojne regije (MGRT, št. 3030-39/2018/15, 12.9.2018)* – (v nadaljevanju *Dogovor*). Skladno z navedenim Dogovorom je predvideno s strani MGRT (ESRR in Proračun RS) financiranje v višini 886.747,82 EUR (620.723,47 EUR iz naslova ESRR in 266.024,34 iz naslova Proračuna RS).
- Proračuna Občine Izola.

Predmet *Dogovora* med Ministrstvom za gospodarski razvoj in tehnologijo ter Razvojnim svetom južnoprimorske regije, je v točki 1. izbor operacije, kateri se dodelijo nepovratna sredstva Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), prednostne osi »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast«, v okviru izvajanja prednostne naložbe »Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji« v okviru »Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020«. Skladno z Dogovorom se financira usklajeni regijski projekt Opremljanje cone mestne industrije Vzhod, ki se izvede s strani Občine Izola.

Namen izvedbe projekta je zagotoviti pogoje za razvoj tistih podjetij, ki na določenih lokacijah beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni in državni ravni. Nepovratna sredstva se dodelijo za sofinanciranje investicijskega projekta dograditve ali razširitve ekonomsko-poslovne infrastrukture na območju ekonomsko-poslovne cone, s ciljem prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni. Do sofinanciranja je upravičena operacija, saj je izkazana in dokazana dejanska potreba po investicijah v ekonomsko-poslovno infrastrukturo na predvidenem območju izvajanja, kjer obstoječa infrastruktura ne zagotavlja pogojev za nadaljnjo rast podjetij in ustvarjanje novih delovnih mest.

Za Zahodno kohezijsko regijo so opredeljena nepovratna sredstva v deležu 70 % namenska sredstva Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), opredeljena v Operativnem programu za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, v deležu 30% pa namenska sredstva Proračuna Republike Slovenije.

Povračljivi DDV skladno z 76a. členom ZDDV-1 ni strošek investicije in se v skladu s navodili vlagateljem za pripravo vlog, ne prikazuje med viri financiranja.

12.1.1 Določitev najvišjega zneska sofinanciranja EU

V skladu z *Dogovorom* se sofinancira lahko največ do vrednosti 886.747,82 EUR (620.723,47 EUR iz naslova ESRR in 266.024,34 iz naslova Proračuna RS). Preostanek vrednosti investicijskega projekta, zagotovi občina iz lastnih sredstev. Skladno z *Dogovorom* je določena višina sofinanciranja 80 % upravičenih stroškov.

Sofinanciranje je potrebno znižati za predvidene prihodnje neto prihodke. Izračun deleža sofinanciranja je predstavljen v nadaljevanju. Delež sofinanciranja se opredeli v odstotku, ki določa, kolikšen delež upravičenih stroškov je pokritih s subvencijo EU. Predpisi določajo zgornjo mejo, ki se uporablja za vsakega od skladov, in urejajo splošna pravila za oblikovanje njihovega deleža. Po trenutno veljavnih postopkih, ki jih je določila Komisija, se izračunava vrzel, ki nastane na podlagi upravičenih stroškov. V nadaljevanju smo v skladu z omenjeno metodo ter na podlagi predlaganih enačb izračunali vrzel in tudi maksimalni delež sofinanciranja.

Izračun finančne vrzeli

Upravičeni izdatki (EE) so bili izračunani na podlagi obrazca " $EE = DIC - DNR$ ", pri čemer so DIC - diskontirani investicijski stroški in DNR - diskontirani neto prihodki.

Vrednost izračunanih upravičenih izdatkov (EE) je: 1.280.296,45 EUR.

Finančna vrzel (R) je bila izračunana na podlagi obrazca " $R = EE / DIC$ ", pri čemer je EE - upravičeni izdatki in DIC - diskontirani investicijski stroški.

Vrednost izračunane vrzeli (R) je: 0,9915 oz. 99,15%.

Finančna vrzel je manj kot 1 zaradi pozitivnih diskontiranih neto prihodkov. V tem primeru se pri izračunu pripadajočega zneska v skladu z navodili kot osnova za izračun vzame ta vrednost.

Izračun pripadajočega zneska

Pripadajoči znesek (DA) je bil izračunan na podlagi obrazca " $DA = EC * R * \text{stopnja sofin. uprav. stroškov}$ ", pri čemer so EC - upravičeni stroški in R – finančna vrzel.

Vrednost izračunanega pripadajočega zneska (DA) je: 1.123.206,44 EUR.

Izračun najvišjega možnega zneska nepovratnih sredstev EU

Izračun najvišjega možnega zneska nepovratnih sredstev EU je bil izračunan na podlagi obrazca " $\text{Nepovratna sredstva EU} = DA * CRpa$ ", pri čemer je DA - pripadajoči znesek in CRpa - najvišji delež sofinanciranja, ki je na podlagi *Dogovora* določen na 80% (ESRR in Proračun RS).

Vrednost izračunane višine zneska nepovratnih sredstev EU je: 898.565,15 EUR

Na podlagi izračuna najvišjega možnega zneska nepovratnih sredstev EU je razvidno, da je ta višji od vrednosti določene v *Dogovoru*, zato se kot višina zneska nepovratnih sredstev upošteva vrednost iz Dogovora, ki znaša 886.747,82 EUR (620.723,47 EUR iz naslova ESRR in 266.024,34 iz naslova Proračuna RS).

Podlage za izračun so predstavljene v poglavju "14 Presoja upravičenosti izvedbe investicije z izdelavo finančne in ekonomske analize ter CBA".

12.2 Viri financiranja za izvedbo 2. faze

Za izvedbo investicije II. faze investicijskega projekta je predvidena finančna konstrukcija brez pridobitve nepovratnih sredstev EU skladov. Tako bodo za II. fazo projekta (izvedba v letu 2020) zagotovljeni viri financiranja s strani Občine Izola.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije je v stalnih cenah prikazana v preglednici v naslednjem poglavju.

12.3 Načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja

12.3.1 Načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja za 1. fazo

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije je v tekočih cenah prikazana v spodnji preglednici.

Preglednica 7: Predvideni viri financiranja izvedbe investicije po tekočih cenah za 1. fazo

oz.	Vir financiranja/leto	do 2018	leto 2018	leto 2019	SKUPAJ	Delež
1	Nepovratna sredstva (sredstva EU)	0,00	0,00	886.747,82	886.747,82	60%
1.1	namenska sredstva ESRR	0,00	0,00	620.723,47	620.723,47	42%
1.2	namenska sredstva proračuna RS	0,00	0,00	266.024,35	266.024,35	18%
2	Lastna sredstva investitorja (občina)	76.991,76	2.891,40	520.980,48	600.863,64	40%
2.1	lastna sredstva za manjkajoči del investicije	63.108,00	2.370,00	306.468,77	371.946,77	25%
2.1	sredstva za pokrivanje pripadajočega zneska DDV	13.883,76	521,40	214.511,71	228.916,87	15%
3	Ostala sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	SKUPAJ (1+2+3+4)	76.991,76	2.891,40	1.407.728,30	1.487.611,46	

Nepovratna sredstva (ESRR in Proračun RS) glede na finančno konstrukcijo za izvedbo I. faze predstavljajo 60 % vseh stroškov v kolikor upoštevamo tudi ne povračljivi DDV, ki ga krije Občina Izola. Brez upoštevanja DDV predstavlja delež nepovratnih sredstev ca. 70 % upravičenih stroškov. Povračljivi DDV skladno z 76a. členom ZDDV-1 ni strošek investicije in se v skladu s navodili vlagateljem za pripravo vlog, ne prikazuje med viri financiranja.

12.3.2 Načrt financiranja po dinamiki in virih financiranja za 1. in 2. fazo

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije za 1. in 2. fazo je v tekočih cenah prikazana v spodnji preglednici.

Preglednica 8: Predvideni viri financiranja izvedbe investicije po tekočih cenah za 1. in 2. fazo

oz.	Vir financiranja/leto	do 2018	leto 2018	leto 2019	leto 2020	skupaj	delež
1	Nepovratna sredstva	0,00	0,00	886.747,82	0,00	886.747,82	47,52%
1.1	namenska sredstva ESRR	0,00	0,00	620.723,47	0,00	620.723,47	33,26%
1.2	namenska sredstva proračuna RS	0,00	0,00	266.024,35	0,00	266.024,35	14,26%
2	Lastna sredstva investitorja (občina)	76.991,76	2.891,40	520.980,48	378.455,66	979.319,30	52,48%
2.1	lastna sredstva za manjkajoči del investicije	63.108,00	2.370,00	306.468,77	322.847,12	694.793,89	37,23%
2.1	sredstva za pokrivanje pripadajočega zneska DDV	13.883,76	521,40	214.511,71	55.608,54	284.525,41	15,25%
3	Ostala sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	SKUPAJ (1+2+3+4)	76.991,76	2.891,40	1.407.728,30	378.455,66	1.866.067,12	100,00%

Dela vezana na II. fazo investicijskega projekta se v celoti krijejo iz proračuna Občine Izola.

13 Projekcije prihodkov in stroškov

13.1 Referenčno obdobje

Začetek investicijskega projekta je 15.1.2015 (sklep o potrditvi DIIP). Začetek gradbenih del za I. fazo je predvidoma v letu 2019 in zaključek konec leta 2019 (12/2019). Referenčno obdobje (ekonomska doba) za tovrstne investicije je 30 let po začetku uporabe, kar glede na zasnovo investicijskega projekta predstavlja obdobje 1/2020 – 12/2049. I faza investicijskega projekta bo predana v uporabo v letu 2020 in prvo leto polnega obratovanja bo 2020, II. faza projekta pa konec leta 2020. Referenčno obdobje (30) let hkrati predstavlja tudi izbrano ekonomsko dobo projekta, ki smo jo uporabili pri analizah v nadaljevanju. Projekcija prihodkov in stroškov po vzpostavitvi delovanja investicije za obdobje ekonomske dobe investicijskega projekta so podane v nadaljevanju.

13.2 Projekcija prihodkov

Skladno z *Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje »OPPN CMI-vzhod« (Številka: 354-51/2012)* bo Občina zaračunala komunalni prispevek in sicer v vrednosti 20 % celotnega zaračunanega komunalnega prispevka (zaradi pridobitve nepovratnih sredstev iz naslova *Dogovora za razvoj obalno-kraške razvojne regije*). Za stavbna zemljišča v I. fazi bo iz naslova komunalnega prispevka zaračunano 203.550 EUR (20 % od 1.017.749,00 EUR kolikor znaša celotni komunalni prispevek za stavbna zemljišča na območju I. faze ob upoštevanju citiranega Odloka in z OPPN predvidenih neto tlorskih površin). Za stavba zemljišča v II. fazi bo iz iz naslova komunalnega prispevka zaračunano 75.383,08 EUR (20 % od 376.915,00 EUR kolikor znaša celotni komunalni prispevek za stavbna zemljišča na območju II. faze ob upoštevanju citiranega Odloka in z OPPN predvidenih neto tlorskih površin – komunalna infrastruktura za območje II. faze se navezuje na komunalno infrastrukturo območja I. faze, zato je tudi tukaj pri obračunu komunalnega prispevka upoštevan prispevek s strani nepovratnih sredstev v višini 80 % vrednosti komunalne infrastrukture).

Investicijski projekt "Opremljanje CMI-Vzhod" bo z obratovanjem na letnih ravni ustvarjal le prihodke od najemnine dela komunalne infrastrukture (vodovodnega in kanalizacijskega omrežja), saj bo Občina Izola navedeno infrastrukturo dala v najem in sicer vodovod javnemu podjetju Rižanski Vodovod Koper d.o.o., in kanalizacijsko infrastrukturo JP Komunala Izola d.o.o. Navedena podjetja imata vzpostavljene vse standarde in smernice za ustrezno upravljanje navedene infrastrukture. Prihodki, ki bodo nastajali na tej osnovi, se bodo porabili za tekoče in investicijsko vzdrževanje vodovodnega in kanalizacijskega omrežja (za odpadne komunalne vode – fekalna kanalizacija) na območju občine Izola. Letna višina prihodkov od najemnine je predvidena v višini obračunane letne amortizacije vodovodnega in kanalizacijskega omrežja (fekalna kanalizacija) tako za I. fazo kot za II. fazo. Na letni ravni prihodek I. faze projekta tako znaša 3.300,00 EUR za vodovodno omrežje in 2.910,00 EUR za kanalizacijsko omrežje. Na letni ravni prihodek II. faze projekta pa 1.950 EUR za vodovodno omrežje in 0 EUR za kanalizacijsko omrežje (le to bo v celoti zgrajeno v sklopu I. faze projekta). Za I. fazo projekta bo tako v celotni ekonomski dobi prihodek znašal 186.300,00 EUR, za II. fazo projekta pa 56.550,00 EUR.

Ostala komunalna infrastruktura ne prinaša nobenih prihodkov iz obratovanja.

Prav tako v sklopu investicijskega projekta niso predvideni nobeni drugi prihodki iz obratovanja.

Projekcija prihodkov v referenčnem obdobju investicijskega projekta je prikazana v spodnji preglednici.

Preglednica 9: Projekcija prihodkov investicijskega projekta za I. in II. fazo (v EUR)

zap. št.	leto	Najemnina od oddaje I. faza	Komunalni prispevek I. faza	Skupaj prihodki - I. faza	Najemnina od oddaje II. faza	Komunalni prispevek II. faza	Skupaj prihodki - II. faza	Skupaj prihodki (I. in II. faza)
	2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2020	6.210,00	203.549,72	209.759,72	0,00	0,00	0,00	209.759,72
4	2021	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	42.427,33	44.377,33	50.587,33
5	2022	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	32.955,75	34.905,75	41.115,75
6	2023	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
7	2024	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
8	2025	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
9	2026	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
10	2027	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
11	2028	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
12	2029	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
13	2030	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
14	2031	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
15	2032	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
16	2033	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
17	2034	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
18	2035	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
19	2036	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
20	2037	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
21	2038	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
22	2039	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
23	2040	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
24	2041	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
25	2042	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
26	2043	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
27	2044	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
28	2045	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
29	2046	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
30	2047	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
31	2048	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
32	2049	6.210,00	0,00	6.210,00	1.950,00	0,00	1.950,00	8.160,00
SKUPAJ		186.300,00	203.549,72	389.849,72	56.550,00	75.383,08	131.933,08	521.782,80

13.3 Projekcija stroškov

Kot potencialni strošek investicije smo predvideli sledeče stroške, ki bodo povezani z obratovanjem investicije:

- Stroški investicije (ti so zajeti kot strošek izvajanja predmetne investicije; glej poglavje 11).
- Stroški tekočega vzdrževanja;
- Stroški investicijskega vzdrževanja;
- Ostali stroški;
- Amortizacijski stroški;

Stroški operativnega obratovanja in tekočega vzdrževanja

Oceno letnega stroška za tekoče vzdrževanje in obratovanje smo predpostavili in ocenili na temelju informacij o dosedanjih stroških za tekoče vzdrževanje komunalne infrastrukture v gospodarskih conah, ki nam je bil posredovan s strani investitorja oziroma upravljavcev posamezne infrastrukture, na temelju podatkov iz razpoložljivih poročil in dokumentov ter na temelju izkušenj iz dosedanjih primerov.

Stroške operativnega obratovanja in tekočega vzdrževanja predstavljajo s tem povezane materialne stroške in stroške storitev. Navedeni stroški so ocenjeni na podlagi ocene letnih stroškov obratovanja in tekočega vzdrževanja na m² urejenih površin predvidene opremljene CMI-Vzhod ločeno za del I. faze in za del II. faze. Obsegajo stroške materiala za obratovanje in vzdrževanje, potrebnega pomožnega materiala oziroma vse materialne stroške. Poleg stroškov materiala so upoštevani tudi povezani stroški storitev, ki obsegajo stroške dele glede na urno postavko in število ur vzdrževalcev/upravljalcev na posamezni infrastrukturi preračunano na m² urejenih površin območja investicijskega projekta.

Na podlagi navedenih ocen znašajo stroški operativnega obratovanja in tekočega vzdrževanja, ki obsegajo tako stroške materiala kot stroške storitev, 0,21 EUR (skupaj z DDV) na leto na m² urejenih površin območja investicijskega projekta.

Stroški investicijskega vzdrževanja

Glede na to, da je ekonomska doba komunalne infrastrukture 30 let, bo potrebno v tem obdobju tudi investicijsko vzdrževanje, ki je vezano predvsem na cestno infrastrukturo, deloma pa tudi na ostalo infrastrukturo. Investicijska vzdrževalna dela so tista dela, s katerimi se ne spremeni zmogljivost posamezne infrastrukture, velikost njenih posameznih delov, obseg napeljav, naprav in opreme, s katero se ne sme posegati izven območja posamezne infrastrukture. Vsebuje tudi izvedbo izboljšav v območju posamezne infrastrukture, ki so povezane z varnostjo. Stroški investicijskega vzdrževanja predstavljajo s tem povezane materialne stroške in stroške storitev, ki so na temelju podatkov iz razpoložljivih poročil in dokumentov ter na temelju izkušenj iz dosedanjih primerov ocenjeni na ca. 10 % vrednosti investicijskih stroškov in se obračunavajo na deset let obratovanja (predvidoma v letu 2030 in v letu 2040 za I. fazo ter leta 2031 in 2041 za II. fazo). V stroških investicijskega vzdrževanja so vključena tudi popravila, ki nastanejo zaradi nepredvidljivih okvar in izrednih dogodkov.

Ostali stroški

Ostali stroški predstavljajo nepredvidene stroške (deratizacija, čiščenje v primeru izrednih dogodkov, itd.) v sklopu obratovanja in tekočega vzdrževanja območja cone. Ostali stroški v povprečju za gospodarske cone predstavljajo 10% stroškov operativnega obratovanja in tekočega vzdrževanja predvidene komunalne infrastrukture.

Amortizacija

Zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke se obračunava amortizacija, kot produkt amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije se obračunajo z upoštevanjem nabavne vrednosti osnovnih sredstev za investicijski projekt. Za I. fazo investicijskega projekta se bodo osnovna sredstva aktivirala v začetku leta 2020 (januarja), saj bodo izvedene ureditve na območju I. faze predane v obratovanje začetek leta 2020 (1/2020), za II. fazo projekta pa v začetku leta 2021 (1/2021).

V skladu z Priročnikom za analizo stroškov in koristi⁸ je določeno 30 letno referenčno obdobje (ekonomska doba), ki je opredeljeno v začetku poglavja. Predvideli in privzeli smo, da se bo investicija amortizirala po

⁸ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020, European Commission, December 2014.

enotni stopnji 3,0%. Na temelju izvedenega izračuna amortizacije v referenčnem obdobju investicije znaša preostanek vrednosti investicije na koncu amortizacijske dobe za I. fazo 123.058,00 EUR in za II. fazo 44.452,20 EUR.

Projekcija skupnih stroškov investicijskega projekta podanih v zgornjih točkah je v referenčnem obdobju projekta prikazana v spodnji preglednici.

Preglednica 10: Ocena stroškov obratovanja investicije za I. in II. fazo (v EUR)

zap. št.	leto	Investicijski stroški - I. faza	Investicijski stroški - II. faza	Investicijski stroški - skupaj	Tekoče vzdrževanje - stroški	Investicijsko vzdrževanja - stroški	Skupaj operativni stroški	Amortizac.	Skupaj poslovni odhodki
	2017	76.991,76	0,00	76.991,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2018	2.891,40	0,00	2.891,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2019	1.335.695,20	0,00	1.335.695,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2020	0,00	351.016,80	351.016,80	15.167,69	0,00	15.167,69	36.917,40	52.085,09
4	2021	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
5	2022	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
6	2023	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
7	2024	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
8	2025	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
9	2026	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
10	2027	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
11	2028	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
12	2029	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
13	2030	0,00	0,00	0,00	15.167,69	117.618,51	132.786,20	47.175,60	179.961,80
14	2031	0,00	0,00	0,00	15.167,69	31.698,19	46.865,88	47.175,60	94.041,48
15	2032	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
16	2033	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
17	2034	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
18	2035	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
19	2036	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
20	2037	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
21	2038	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
22	2039	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
23	2040	0,00	0,00	0,00	15.167,69	117.618,51	132.786,20	47.175,60	179.961,80
24	2041	0,00	0,00	0,00	15.167,69	31.698,19	46.865,88	47.175,60	94.041,48
25	2042	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
26	2043	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
27	2044	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
28	2045	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
29	2046	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
30	2047	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
31	2048	0,00	0,00	0,00	15.167,69	0,00	15.167,69	47.175,60	62.343,29
32	2049	0,00	0,00	0,00	12.666,65	0,00	12.666,65	47.175,60	59.842,25
	SKUPAJ	1.415.578,36	351.016,80	351.016,80	452.529,69	298.633,39	751.163,09	1.405.009,80	2.156.172,89

13.4 Prihodki in stroški ekonomske analize (CBA)

Zaradi izvedbe investicijskega projekta bodo nastale koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti. Cilj analize stroškov in koristi (CBA – Cost Benefit Analyses) je ovrednotiti vse vplive izvedbe projekta kot stroške ali koristi investicijskega projekta. Ekonomska analiza predstavlja ovrednotenje investicijskega projekta z upoštevanjem vseh družbenih koristi, torej utemeljuje upravičenost s širšega družbenega, socialnega, razvojnega in gospodarskega vidika. Poleg navedenega ekonomska analiza ugotavlja tudi vključevanje zunanjih dejavnikov (eksternalnih) in korekcije trga, kar predstavlja določene prilagoditve kot so davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen od tržnih do obračunskih.

Investicijski projekt prinaša z vidika ekonomske analize vplive predvsem na gospodarski razvoj in posledično ustvarjanje delovnih mest na območju regije. Investicijski projekt ima sicer tudi druge vplive, ki pa bodo posredno izraženi preko vpliva na gospodarski razvoj in ustvarjanje novih delovnih mest. Razširitev industrijske cone na vzhodu Izole bo omogočila širitev tako obstoječih podjetij kot tudi lokacijo za potencialna nova podjetja. Posledično bo razširitev industrijske cone na vzhodu omogočila ustvarjanje novih delovnih mest v regiji. Zaradi izvedbe investicijskega projekta bodo tako omogočeni pogoji za ustvarjanje novih delovnih mest kot tudi višanje dodane vrednosti na zaposlenega na območju industrijske cone na vzhodnem robu občinskega središča Izole.

Družbeno ekonomska upravičenost investicijskega projekta je v nadaljevanju ovrednotena na podlagi povečane blaginje na območju občine Izola kot tudi regije (občina Izola se po zaposlitvenih kazalnikih nahaja pod povprečjem regije). Zaradi izvedbe investicijskega projekta se bo z izgradnjo ekonomsko-poslovne infrastrukture vzpostavila možnost za nove proizvodne, obrtne in storitvene dejavnosti. Zaradi novih dejavnosti bodo v regiji odprta nova delovna mesta (povečal se bo kazalec zaposlenih). Z novimi zaposlenimi se bo povečal dohodek občin v regiji iz naslova dohodnin, zmanjšali pa se bodo negativni vpliv zaradi dnevnih migracij. Oboje navedeno vpliva na izboljšanje bivalnih pogojev tako z vidika kakovosti življenja občanov kot tudi z vidika povečanja privlačnosti prostora občine za mlade družine. Prostorske značilnosti območja urbanističnega načrta naselja Izola bodo z ureditvijo ekonomsko-poslovne infrastrukture pridobile privlačnejši videz, saj se bo razširilo in uredilo območje industrijske cone na vzhodnem robu.

Investicijski projekt "Opremljanje CMI-Vzhod" ni namenjen tržni dejavnosti investitorja zato glede na finančne kazalnike ni upravičen, kar je razvidno iz kasnejšega poglavja (glej vsebino poglavja 14.1 Finančna analiza). Po drugi strani pa kot je opisano v zgornjih odstavkih investicijski projekt prinaša družbene ekonomske koristi, kar predstavlja osnovo za vrednotenje upravičenosti izvedbe.

Ekonomski popravki

Med ekonomske popravke sodijo davčni popravki, popravek cen iz tržnih v obračunske in popravek zaradi eksternalij. Slovenske tržne cene tako dela kot proizvodov se od tako imenovanih "računovodskih ali mejnih cen" minimalno razlikujejo oziroma so izkrivljene, zato smo jih pri izračunu ekonomskih sodil korigirali z naslednjimi konverzijskimi faktorji:

- Pri investicijskih stroških - stroški izdelave dokumentacije (PGD, IP) je uporabljen faktor 1,0 saj gre za 100% kvalificirano delovno silo;
- Pri investicijskih stroških gradbeno obrtniških del in ostalih del je uporabljen konverzijski faktor 0,8;
- Za stroške strokovnega nadzora gradnje in stroške informiranja in komuniciranja je uporabljen konverzijski faktor 1,0 (100 % kvalificirana delovna sila);
- Za poslovne prihodke je uporabljen konverzijski faktor 1,2.
- Za poslovne odhodke je uporabljen konverzijski faktor 0,9.
- Preostanek vrednosti investicije po koncu ekonomske dobe je pomnožen s faktorjem 1,0.

Prikaz ocenjene višine investicijskih stroškov, prihodkov in odhodkov iz obratovanja projekta v ekonomski dobi z upoštevanjem zgoraj podanih konverzijskih faktorjev je podan v spodnjih dveh preglednicah.

Ekonomski popravki vsebujejo tudi davke, ki vplivajo na relativne cene. Raven cen brez DDV je v težko oceniti, vendar se skladno z Priročnikom⁹ lahko davčni popravek operativnih stroškov in investicijskih stroškov tako, da se vrednosti zmanjšajo za DDV ter se ga upošteva pri samem izračunu kot družbeno ekonomske koristi.

⁹ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014 – 2020, European Commission, December 2014.

Preglednica 11: Prikaz višine investicijskih stroškov in odhodkov iz obratovanja projekta z upoštevanjem faktorjev za I. fazo

zap. št.	leto	Investicijski stroški - I. faza	Investicijski stroški - skupaj	Stroški oper. Obrat. in tekočega vzdrž.	Stroški investicijskega vzdrževanja	Ostali stroški	Skupaj operativni stroški	Ostanek vrednosti	Poslovni prihodki
	2017	76.991,76	76.991,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2018	2.891,40	2.891,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2019	1.068.556,16	1.068.556,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2020	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	251.711,66
4	2021	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
5	2022	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
6	2023	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
7	2024	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
8	2025	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
9	2026	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
10	2027	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
11	2028	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
12	2029	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
13	2030	0,00	0,00	10.363,63	105.856,66	1.036,36	117.256,65	0,00	7.452,00
14	2031	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
15	2032	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
16	2033	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
17	2034	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
18	2035	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
19	2036	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
20	2037	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
21	2038	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
22	2039	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
23	2040	0,00	0,00	10.363,63	105.856,66	1.036,36	117.256,65	0,00	7.452,00
24	2041	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
25	2042	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
26	2043	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
27	2044	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
28	2045	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
29	2046	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
30	2047	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
31	2048	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	7.452,00
32	2049	0,00	0,00	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	123.058,00	7.452,00
SKUPAJ		1.148.439,32	1.148.439,32	310.908,78	211.713,32	31.090,88	553.712,97	123.058,00	467.819,66

Preglednica 12: Prikaz višine investicijskih stroškov in odhodkov iz obratovanja projekta z upoštevanjem faktorjev za I. in II. fazo

zap. št.	leto	Investicijski stroški - I. faza	Investicijski stroški - II. faza	Investicijski stroški - skupaj	Stroški oper. Obrat. in tekočega vzdrž.	Stroški investicijskega vzdrževanja	Ostali stroški	Skupaj operativni stroški	Ostanek vrednosti	Poslovni prihodki
	2017	76.991,76	0,00	76.991,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2018	2.891,40	0,00	2.891,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2019	1.068.556,16	0,00	1.068.556,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2020	0,00	280.813,44	280.813,44	10.363,63	0,00	1.036,36	11.399,99	0,00	251.711,66
4	2021	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	60.704,80
5	2022	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	49.338,90
6	2023	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
7	2024	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
8	2025	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
9	2026	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
10	2027	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
11	2028	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
12	2029	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
13	2030	0,00	0,00	0,00	12.409,93	134.385,03	1.240,99	148.035,95	0,00	9.792,00
14	2031	0,00	0,00	0,00	12.409,93	28.528,37	1.240,99	42.179,29	0,00	9.792,00
15	2032	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
16	2033	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
17	2034	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
18	2035	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
19	2036	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
20	2037	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
21	2038	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
22	2039	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
23	2040	0,00	0,00	0,00	12.409,93	105.856,66	1.240,99	119.507,58	0,00	9.792,00
24	2041	0,00	0,00	0,00	12.409,93	28.528,37	1.240,99	42.179,29	0,00	9.792,00
25	2042	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
26	2043	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
27	2044	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
28	2045	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
29	2046	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
30	2047	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
31	2048	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	0,00	9.792,00
32	2049	0,00	0,00	0,00	12.409,93	0,00	1.240,99	13.650,92	167.510,20	9.792,00
SKUPAJ		1.148.439,32	280.813,44	1.429.252,76	370.251,57	297.298,42	37.025,16	704.575,15	167.510,20	626.139,36

Ovrednotenje ekonomskih učinkov (popravek zaradi eksternalij)

Ekonomska analiza investicije upošteva koristi investicije iz širšega družbenega vidika. Pri obravnavanju ekonomski parametrov se upošteva učinek, ki ga bo investicija imela na širšo družbeno skupnost. Družbene učinke projekta je mogoče preverjati s pomočjo analize stroškov in koristi. Na ta način je mogoče vrednotiti ekonomske učinke projekta na različne subjekte. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izvedljivost projekta le iz vidika investitorja.

Koristi in stroške različnih učinkov je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadi denar. Kriterij po katerem odločamo ali posamezni projekt izvedemo je, da mora ta v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo (javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri vrednotenju učinkov projekta je potrebo upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekta ima, saj lahko na ta način ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi iz družbenega vidika.

Pri izračunu ekonomskih koristi se je uporabilo naslednje povprečne vrednosti na podlagi statističnih podatkov:

- povprečna letna dohodnina na osebo na leto znaša 1.200 EUR – z novimi zaposlenimi na območju občine le ta predstavlja dodatni letnih prihodek Občine. Pri tem smo predpostavili, da bo 1/3 novih zaposlenih v tej kategoriji.
- zaradi zmanjšane števila delovnih migracij bodo prebivalci po eni strani prihranili na času za dnevne delovne migrante, po drugi strani pa bo nastal tudi prihranek pri prevoznih stroških.
 - Ocena prihranka števila ur je v povprečju vsaj 1,5 ure dnevno za prihod in odhod iz delovnega mesta. Ob predpostavki 200 delovnih dni z upoštevanjem dopusta to pomeni prihranek 300 h/zaposlenega/leto. To pomeni 2.400 EUR ekonomske koristi na leto na enega novega zaposlenega. Pri tem smo predpostavili, da bo 1/6 novih zaposlenih v tej kategoriji.
 - Povprečno dolžina poti delovnih migracij je predpostavljena na 30 km/dan (prihod in odhod), kar na letni ravni predstavlja prihranek 2.220 EUR na enega novega zaposlenega (upoštevanje stroška goriva in stroškov zaradi uporabe avtomobila – 0,37 EUR/km). Pri tem smo predpostavili, da bo 1/6 novih zaposlenih v tej kategoriji.
- Povečanje privlačnosti območja in dodaten prihranek zaradi privarčevanega okolja občine (z vidika opremljenosti območja in posledično povečanja privlačnosti za nove naložbe) in indirektna korist v povečanju bruto domačega proizvoda občine zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti. Zaradi navedenega se predvideva ekonomsko korist v višini 1,0 EUR/m² opremljenega območja.

Predpostavke za ovrednotenje ekonomskih učinkov in izračun v ekonomski dobi za denarno ovrednotene družbeno ekonomske koristi je prikazan v spodnji preglednici.

Preglednica 13: Prikaz ekonomskih koristi zaradi izvedbe investicijskega projekta I. faze

oz	Leto	Davčni popravek	Nova delovna mesta	Dodatna letna dohodnina	Prihranek na času zaradi delovnih migracij	Prihranek na stroških prevoza	Ostale družbene koristi	Skupaj koristi
	2017	13.883,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.883,76
1	2018	521,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	521,40
2	2019	203.535,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	203.535,20
3	2020	2.786,66	10,00	12.000,00	8.000,00	7.400,00	54.834,00	85.030,66
4	2021	2.786,66	15,00	18.000,00	12.000,00	11.100,00	54.834,00	98.735,66
5	2022	2.786,66	20,00	24.000,00	16.000,00	14.800,00	54.834,00	112.440,66
6	2023	2.786,66	25,00	30.000,00	20.000,00	18.500,00	54.834,00	126.145,66
7	2024	2.786,66	25,00	30.000,00	20.000,00	18.500,00	54.834,00	126.145,66
8	2025	2.786,66	30,00	36.000,00	24.000,00	22.200,00	54.834,00	139.850,66
9	2026	2.786,66	40,00	48.000,00	32.000,00	29.600,00	54.834,00	167.260,66
10	2027	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
11	2028	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
12	2029	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
13	2030	28.662,74	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	220.546,74
14	2031	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
15	2032	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
16	2033	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
17	2034	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
18	2035	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
19	2036	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
20	2037	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
21	2038	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
22	2039	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
23	2040	28.662,74	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	220.546,74
24	2041	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
25	2042	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
26	2043	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
27	2044	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
28	2045	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
29	2046	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
30	2047	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
31	2048	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
32	2049	2.786,66	50,00	60.000,00	40.000,00	37.000,00	54.834,00	194.670,66
	SKUPAJ	353.292,42		1.578.000,00	1.052.000,00	973.100,00	1.645.020,00	5.602.727,42

Preglednica 14: Prikaz ekonomskih koristi zaradi izvedbe investicijskega projekta za I. in II. fazo

oz	Leto	Davčni popravke	Nova delovna mesta	Dodatna letna dohodnina	Prihranek na času zaradi delovnih migracij	Prihranek na stroških prevoza	Ostale družbene koristi	Skupaj koristi
	2017	13.883,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.883,76
1	2018	521,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	521,40
2	2019	203.535,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	203.535,20
3	2020	54.913,69	10,00	12.000,00	8.000,00	7.400,00	54.834,00	137.157,69
4	2021	3.336,89	15,00	18.000,00	12.000,00	11.100,00	65.661,00	110.112,89
5	2022	3.336,89	20,00	24.000,00	16.000,00	14.800,00	65.661,00	123.817,89
6	2023	3.336,89	25,00	30.000,00	20.000,00	18.500,00	65.661,00	137.522,89
7	2024	3.336,89	25,00	30.000,00	20.000,00	18.500,00	65.661,00	137.522,89
8	2025	3.336,89	32,00	38.400,00	25.600,00	23.680,00	65.661,00	156.709,89
9	2026	3.336,89	43,00	51.600,00	34.400,00	31.820,00	65.661,00	186.860,89
10	2027	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
11	2028	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
12	2029	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
13	2030	29.212,96	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	245.628,96
14	2031	10.310,49	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	226.726,49
15	2032	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
16	2033	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
17	2034	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
18	2035	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
19	2036	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
20	2037	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
21	2038	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
22	2039	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
23	2040	29.212,96	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	245.628,96
24	2041	10.310,49	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	226.726,49
25	2042	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
26	2043	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
27	2044	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
28	2045	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
29	2046	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
30	2047	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
31	2048	3.336,89	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.752,89
32	2049	2.786,66	55,00	66.000,00	44.000,00	40.700,00	65.661,00	219.202,66
	SKUPAJ	434.773,04		1.722.000,00	1.148.000,00	1.061.900,00	1.959.003,00	6.327.111,04

14 Presoja upravičenosti izvedbe investicije z izdelavo finančne in ekonomske analize ter CBA

V nadaljevanju je izvedeno vrednotenje drugih stroškov in koristi ter presojo upravičenosti v ekonomski dobi z izdelavo finančne in ekonomske ocene ter izračunom finančnih in ekonomskih kazalnikov. V namen finančno ekonomske analize so izdelani izračuni notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

Finančna analiza in ekonomska analiza z analizo stroškov in koristi za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicije sta bili izvedeni na temelju sledečih predpostavk in izhodišč:

- Izvedba investicije, katere pripravljala dela so že v teku je predvidena za dokončno izvedbo v letu 2019 (I. faza) in letu 2020 (II. faza).
- Za prvo polno leto rednega obratovanja je bilo izbrano leto 2020, natančneje januar 2020, ko se bo zgrajena oprema 1. faze predala v uporabo.
- Finančni in ekonomski kazalniki upravičenosti so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 30 letno ekonomsko dobo (referenčno časovno obdobje), in sicer od prvega leta rednega obratovanja (2020), ko se bodo zaključila dela 1. faze izvedbe projekta, pa vse do leta 2049 (12/2049).
- Koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 30 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.
- Finančna in ekonomska analiza je v osnovi narejena ločeno za I. fazo in nato tudi kot enovit projekt (konsolidirana analiza) v skladu z navodili Evropske komisije v priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (december 2014).
- Investicijski projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti investitorja. Morebitni presežek prihodkov nad odhodki pa bo namenjen vzdrževanju in stalnemu dograjevanju komunalne opreme na območju občine.
- Vsi stroški in prihodki ki so uporabljeni v sklopu analize so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z vključenim DDV in brez povračljivega DDV skladno z 76.a členom ZDDV-1.
- Stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi primerljivih stroškov podobne infrastrukture. V sklopu izvedbe ekonomske analize so izvedeni popravki stroškov s konverzijskim faktorjem, kar je obrazloženo v ločenem poglavju.
- Izbrana diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni in ekonomski analizi je 5,0 % in je skladna z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

14.1 Finančna analiza

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov projekta, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (F-ISD ali IRR) in pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (F-NSV ali NPV). Ta analiza priskrbi ocenjevalcu projekta ključne podatke o vložkih in učinkih, njihovih cenah in strukturi prihodkov in odhodkov za celotno obdobje. V finančni analizi smo upoštevali le finančne oz. realne denarne tokove, se pravi denarne tokove povezane z investicijskimi stroški, denarne tokove povezane z obratovanjem investicijskega projekta (stroške in prihodke iz obratovanja) in denarne tokove vezane na zaključek investicijskega projekta (ostanek vrednosti). V finančni analizi pa nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija).

Za namen finančne analize so bili izbrani naslednji finančni kazalniki:

- Neto sedanja vrednost na investicijo (F-NSV ali NPV);
- Interna stopnja donosa na investicijo (F-ISD ali IRR);
- Relativna neto sedanja vrednost investicije (F-RNSV);
- Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna).

Neto sedanja vrednost na investicijo

Neto sedanja vrednost na investicijo (F-NSV) predstavlja razliko med diskontiranim tokom vseh prilivov oziroma koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta oziroma vsota diskontiranih neto koristi (pri izračunih upoštevamo individualno diskontno stopnjo). Običajno projekt sprejmemo, če je neto sedanja vrednost večja od nič oz. med več projekti izberemo tistega, ki ima najvišjo neto sedanjo vrednost.

Finančna interna stopnja donosa

Finančna interna stopnja donosa na investicijo (FISD) pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič. Projekt je sprejemljiv, če je interna stopnja donosa večja od relevantne diskontne stopnje oziroma pri različnih variantah izberemo tisto, ki ima večjo interno stopnjo donosa.

Relativna neto sedanja vrednost investicije

Relativna neto sedanja vrednost investicije (R-FNSV) je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov. Pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto koristi, tj. neto sedanjo vrednostjo in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov, s čimer izmeri neto donos na enoto investicijskih stroškov; projekt je sprejemljiv, kadar je vrednost kazalnika pozitivna.

Doba povračila investicijskih sredstev

Doba povračila investicijskih sredstev je čas v katerem vsota neto prilivov projekta doseže vsoto investicijskih stroškov – za smiselni projekt ne sme biti daljša od ekonomske dobe projekta.

14.1.1 Ocena izkaza denarnega toka investicije

V oceni izkaza denarnega toka investicije so upoštevani le finančni denarni tokovi. Ocena izkaza denarnega toka (realnega denarnega toka) je prikazana v spodnjih preglednicah in sicer ločeno za I. fazo ter za I. in II. fazo skupaj.

Preglednica 15: Ocena izkaza denarnega toka investicije za I. fazo investicijskega projekta

VREDNOST PO STALNIH CENAH (EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (EUR)						
zap. št.	leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	zap. št.	leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
	2017	76.991,76	0,00	0,00	0,00	-76.991,76		2015	76.991,76	0,00	0,00	0,00	-76.991,76
1	2018	2.891,40	0,00	0,00	0,00	-2.891,40	1	2016	2.753,71	0,00	0,00	0,00	-2.753,71
2	2019	1.335.695,20	0,00	0,00	0,00	-1.335.695,20	2	2017	1.211.514,92	0,00	0,00	0,00	-1.211.514,92
3	2020	0,00	12.666,65	209.759,72	0,00	197.093,06	3	2018	0,00	10.941,93	181.198,33	0,00	170.256,40
4	2021	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	4	2019	0,00	10.420,89	5.108,98	0,00	-5.311,91
5	2022	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	5	2020	0,00	9.924,65	4.865,70	0,00	-5.058,96
6	2023	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	6	2021	0,00	9.452,05	4.634,00	0,00	-4.818,05
7	2024	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	7	2022	0,00	9.001,95	4.413,33	0,00	-4.588,62
8	2025	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	8	2023	0,00	8.573,29	4.203,17	0,00	-4.370,12
9	2026	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	9	2024	0,00	8.165,04	4.003,02	0,00	-4.162,02
10	2027	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	10	2025	0,00	7.776,23	3.812,40	0,00	-3.963,83
11	2028	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	11	2026	0,00	7.405,93	3.630,86	0,00	-3.775,07
12	2029	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	12	2027	0,00	7.053,27	3.457,96	0,00	-3.595,31
13	2030	0,00	130.285,16	6.210,00	0,00	-124.075,16	13	2028	0,00	69.093,00	3.293,30	0,00	-65.799,71
14	2031	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	14	2029	0,00	6.397,52	3.136,47	0,00	-3.261,05
15	2032	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	15	2030	0,00	6.092,88	2.987,12	0,00	-3.105,76
16	2033	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	16	2031	0,00	5.802,74	2.844,87	0,00	-2.957,87
17	2034	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	17	2032	0,00	5.526,42	2.709,40	0,00	-2.817,02
18	2035	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	18	2033	0,00	5.263,26	2.580,38	0,00	-2.682,87
19	2036	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	19	2034	0,00	5.012,63	2.457,51	0,00	-2.555,12
20	2037	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	20	2035	0,00	4.773,93	2.340,48	0,00	-2.433,44
21	2038	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	21	2036	0,00	4.546,60	2.229,03	0,00	-2.317,57
22	2039	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	22	2037	0,00	4.330,09	2.122,89	0,00	-2.207,21
23	2040	0,00	130.285,16	6.210,00	0,00	-124.075,16	23	2038	0,00	42.417,11	2.021,80	0,00	-40.395,31
24	2041	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	24	2039	0,00	3.927,52	1.925,52	0,00	-2.002,00
25	2042	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	25	2040	0,00	3.740,50	1.833,83	0,00	-1.906,67
26	2043	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	26	2041	0,00	3.562,38	1.746,50	0,00	-1.815,87
27	2044	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	27	2042	0,00	3.392,74	1.663,34	0,00	-1.729,40
28	2045	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	28	2043	0,00	3.231,18	1.584,13	0,00	-1.647,05
29	2046	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	29	2044	0,00	3.077,32	1.508,70	0,00	-1.568,62
30	2047	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	30	2045	0,00	2.930,78	1.436,85	0,00	-1.493,92
31	2048	0,00	12.666,65	6.210,00	0,00	-6.456,65	31	2046	0,00	2.791,22	1.368,43	0,00	-1.422,78
32	2049	0,00	12.666,65	6.210,00	123.058,00	116.601,35	32	2047	0,00	2.658,30	1.303,27	25.825,71	24.470,68
SKUPAJ		1.415.578,36	615.236,64	389.849,72	123.058,00	-1.517.907,28	SKUPAJ		1.291.260,39	277.283,35	262.421,58	25.825,71	-1.280.296,45

Preglednica 16: Ocena izkaza denarnega toka investicije za I. in II. fazo investicijskega projekta

VREDNOST PO STALNIH CENAH (EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (EUR)						
zap. št.	leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	zap. št.	leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
	2017	76.991,76	0,00	0,00	0,00	-76.991,76		2015	76.991,76	0,00	0,00	0,00	-76.991,76
1	2018	2.891,40	0,00	0,00	0,00	-2.891,40	1	2016	2.753,71	0,00	0,00	0,00	-2.753,71
2	2019	1.335.695,20	0,00	0,00	0,00	-1.335.695,20	2	2017	1.211.514,92	0,00	0,00	0,00	-1.211.514,92
3	2020	351.016,80	12.666,65	209.759,72	0,00	-153.923,74	3	2018	303.221,51	10.941,93	181.198,33	0,00	-132.965,11
4	2021	0,00	15.167,69	50.587,33	0,00	35.419,64	4	2019	0,00	12.478,50	41.618,32	0,00	29.139,83
5	2022	0,00	15.167,69	41.115,75	0,00	25.948,06	5	2020	0,00	11.884,28	32.215,26	0,00	20.330,98
6	2023	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	6	2021	0,00	11.318,36	6.089,12	0,00	-5.229,25
7	2024	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	7	2022	0,00	10.779,39	5.799,16	0,00	-4.980,24
8	2025	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	8	2023	0,00	10.266,09	5.523,01	0,00	-4.743,08
9	2026	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	9	2024	0,00	9.777,23	5.260,01	0,00	-4.517,22
10	2027	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	10	2025	0,00	9.311,65	5.009,53	0,00	-4.302,11
11	2028	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	11	2026	0,00	8.868,23	4.770,98	0,00	-4.097,25
12	2029	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	12	2027	0,00	8.445,94	4.543,79	0,00	-3.902,14
13	2030	0,00	132.786,20	8.160,00	0,00	-124.626,20	13	2028	0,00	70.419,36	4.327,42	0,00	-66.091,93
14	2031	0,00	46.865,88	8.160,00	0,00	-38.705,88	14	2029	0,00	23.670,45	4.121,35	0,00	-19.549,10
15	2032	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	15	2030	0,00	7.295,92	3.925,10	0,00	-3.370,82
16	2033	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	16	2031	0,00	6.948,49	3.738,19	0,00	-3.210,30
17	2034	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	17	2032	0,00	6.617,61	3.560,18	0,00	-3.057,43
18	2035	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	18	2033	0,00	6.302,49	3.390,65	0,00	-2.911,84
19	2036	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	19	2034	0,00	6.002,37	3.229,19	0,00	-2.773,18
20	2037	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	20	2035	0,00	5.716,54	3.075,42	0,00	-2.641,13
21	2038	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	21	2036	0,00	5.444,33	2.928,97	0,00	-2.515,36
22	2039	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	22	2037	0,00	5.185,07	2.789,49	0,00	-2.395,58
23	2040	0,00	132.786,20	8.160,00	0,00	-124.626,20	23	2038	0,00	43.231,38	2.656,66	0,00	-40.574,71
24	2041	0,00	46.865,88	8.160,00	0,00	-38.705,88	24	2039	0,00	14.531,61	2.530,15	0,00	-12.001,45
25	2042	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	25	2040	0,00	4.479,06	2.409,67	0,00	-2.069,39
26	2043	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	26	2041	0,00	4.265,77	2.294,92	0,00	-1.970,85
27	2044	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	27	2042	0,00	4.062,64	2.185,64	0,00	-1.877,00
28	2045	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	28	2043	0,00	3.869,18	2.081,56	0,00	-1.787,62
29	2046	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	29	2044	0,00	3.684,93	1.982,44	0,00	-1.702,49
30	2047	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	30	2045	0,00	3.509,46	1.888,04	0,00	-1.621,42
31	2048	0,00	15.167,69	8.160,00	0,00	-7.007,69	31	2046	0,00	3.342,34	1.798,13	0,00	-1.544,21
32	2049	0,00	15.167,69	8.160,00	167.510,20	160.502,51	32	2047	0,00	3.183,19	1.712,51	35.154,72	33.684,05
	SKUPAJ	1.766.595,16	751.163,09	521.782,80	167.510,20	-1.828.465,25		SKUPAJ	1.594.481,90	335.833,81	348.653,23	35.154,72	-1.546.507,76

Denarni tok je kumulativno gledano v referenčnem obdobju negativen, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju ne povrne. To je tudi pričakovano, saj neposredni finančni prihodki niso tako visoki, da bi pokrili in povrnili investicijski vložek. Te stroške bo investitor moral pokriti iz svojega proračuna.

Za obravnavani investicijski projekt so v nadaljevanju izdelani tudi naslednji izračuni:

- likvidnostni tok (financial sustainability),
- izkaz bruto poslovnega izida (izkaz prihodkov in odhodkov) ter
- donosnost kapitala.

14.1.2 Likvidnostni tok investicije

Likvidnostni tok predstavlja dejanske odlive in prilive v ekonomski dobi, na podlagi česar ugotavljamo dejansko finančno pokritost investicijskega projekta. Finančno pokritost projekta ocenjujemo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v celotni ekonomski dobi pozitivni. V kolikor so skupni nediskontirani neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni je investicijski projekt finančno pokrit.

Vključeni neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške in vse vire financiranja in neto prihodke. Ostanka vrednosti se pri izračunu likvidnostnega toka ne upošteva.

Kot je razvidno iz spodnje razpredelnice oziroma iz likvidnostnega toka se investicijski projekt po zaključku investicijskih vlaganj ne pokriva, saj so stroški oz. odlivi večji od prihodkov projekta. Navedeno je glede na namen projekta logično, saj gre za investicijo v komunalno infrastruktura, ki ni namenjena ustvarjanju presežka prihodkov nad stroški.

Izračun likvidnostnega toka investicije je prikazana na spodnji preglednici in sicer ločeno za I. fazo in nato še skupaj za I. in II. fazo izvedbe investicije.

Preglednica 17: Likvidnostni tok investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. fazo

zap. št.	leto	PRILIVI			ODHODKI			Neto denarni tok	Komulativa neto denarnega toka
		Viri financiranja (lastna sredstva)	Viri financiranja (nepovratna sredstva)	Prihodki projekta	Investicijska vlaganja	Obveznosti do virov	Operativni stroški		
	2017	76.991,76	0,00	0,00	76.991,76	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2018	2.891,40	0,00	0,00	2.891,40	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2019	520.980,48	886.747,82	0,00	1.407.728,30	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2020	0,00	0,00	209.759,72	0,00	0,00	12.666,65	197.093,06	197.093,06
4	2021	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	190.636,41
5	2022	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	184.179,76
6	2023	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	177.723,10
7	2024	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	171.266,45
8	2025	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	164.809,79
9	2026	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	158.353,14
10	2027	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	151.896,49
11	2028	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	145.439,83
12	2029	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	138.983,18
13	2030	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	130.285,16	-124.075,16	14.908,02
14	2031	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	8.451,36
15	2032	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	1.994,71
16	2033	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-4.461,95
17	2034	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-10.918,60
18	2035	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-17.375,25
19	2036	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-23.831,91
20	2037	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-30.288,56
21	2038	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-36.745,22
22	2039	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-43.201,87
23	2040	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	130.285,16	-124.075,16	-167.277,03
24	2041	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-173.733,69
25	2042	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-180.190,34
26	2043	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-186.647,00
27	2044	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-193.103,65
28	2045	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-199.560,30
29	2046	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-206.016,96
30	2047	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-212.473,61
31	2048	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-218.930,27
32	2049	0,00	0,00	6.210,00	0,00	0,00	12.666,65	-6.456,65	-225.386,92
SKUPAJ		600.863,64	886.747,82	389.849,72	1.487.611,46	0,00	615.236,64	-225.386,92	

Preglednica 18: Likvidnostni tok investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. in II. fazo

		PRILIVI			ODHODKI				
zap. št.	leto	Viri financiranja (lastna sredstva)	Viri financiranja (nepovratna sredstva)	Prihodki projekta	Investicijska vlaganja	Obveznosti do virov	Operativni stroški	Neto denarni tok	Kumulativa neto denarnega toka
	2017	76.991,76	0,00	0,00	76.991,76	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2018	2.891,40	0,00	0,00	2.891,40	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2019	520.980,48	886.747,82	0,00	1.407.728,30	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2020	378.455,66	0,00	209.759,72	378.455,66	0,00	12.666,65	197.093,06	197.093,06
4	2021	0,00	0,00	50.587,33	0,00	0,00	15.167,69	35.419,64	232.512,71
5	2022	0,00	0,00	41.115,75	0,00	0,00	15.167,69	25.948,06	258.460,76
6	2023	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	251.453,07
7	2024	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	244.445,38
8	2025	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	237.437,69
9	2026	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	230.430,00
10	2027	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	223.422,31
11	2028	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	216.414,62
12	2029	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	209.406,93
13	2030	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	132.786,20	-124.626,20	84.780,73
14	2031	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	46.865,88	-38.705,88	46.074,85
15	2032	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	39.067,16
16	2033	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	32.059,47
17	2034	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	25.051,78
18	2035	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	18.044,08
19	2036	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	11.036,39
20	2037	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	4.028,70
21	2038	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-2.978,99
22	2039	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-9.986,68
23	2040	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	132.786,20	-124.626,20	-134.612,88
24	2041	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	46.865,88	-38.705,88	-173.318,76
25	2042	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-180.326,45
26	2043	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-187.334,14
27	2044	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-194.341,83
28	2045	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-201.349,52
29	2046	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-208.357,21
30	2047	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-215.364,91
31	2048	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-222.372,60
32	2049	0,00	0,00	8.160,00	0,00	0,00	15.167,69	-7.007,69	-229.380,29
SKUPAJ		979.319,30	886.747,82	521.782,80	1.866.067,12	0,00	751.163,09	-229.380,29	

14.1.3 Izkaz bruto poslovnega izida investicije

Izkaz poslovnega izida prikazuje prihodke, odhodke in poslovni izid v obdobju ter pokaže, kako uspešno se lahko uporablja razpoložljiva sredstva oziroma kakšna je projekcija uspešnosti izvedbe investicije. Finančna bruto bilanca poslovnega izida nam izkazuje, ali bo investitor z upoštevanjem vseh, tudi ne-denarnih knjigovodskih postavk, z infrastrukturo imel bruto izgubo ali bruto dobiček.

Izračun finančne bruto bilance poslovnega izida investicije je prikazana v spodnji preglednici in sicer ločeno za I. fazo in nato še skupaj za I. in II. fazo izvedbe investicije.

Preglednica 19: Prikaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni analizi v referenčnem obdobju za I. fazo

zap. št.	leto	Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj - poslovni stroški	Prihodki projekta	Bruto poslovni izid
	2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2020	12.666,65	36.917,40	49.584,05	209.759,72	160.175,66
4	2021	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
5	2022	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
6	2023	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
7	2024	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
8	2025	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
9	2026	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
10	2027	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
11	2028	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
12	2029	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
13	2030	130.285,16	36.917,40	167.202,56	6.210,00	-160.992,56
14	2031	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
15	2032	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
16	2033	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
17	2034	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
18	2035	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
19	2036	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
20	2037	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
21	2038	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
22	2039	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
23	2040	130.285,16	36.917,40	167.202,56	6.210,00	-160.992,56
24	2041	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
25	2042	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
26	2043	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
27	2044	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
28	2045	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
29	2046	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
30	2047	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
31	2048	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05
32	2049	12.666,65	36.917,40	49.584,05	6.210,00	-43.374,05

Preglednica 20: Prikaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni analizi v referenčnem obdobju za I. in II. fazo

zap. št.	leto	Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj - poslovni stroški	Prihodki projekta	Bruto poslovni izid
	2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	2020	12.666,65	36.917,40	49.584,05	209.759,72	160.175,66
4	2021	15.167,69	47.175,60	62.343,29	50.587,33	-11.755,96
5	2022	15.167,69	47.175,60	62.343,29	41.115,75	-21.227,54
6	2023	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
7	2024	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
8	2025	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
9	2026	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
10	2027	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
11	2028	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
12	2029	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
13	2030	132.786,20	47.175,60	179.961,80	8.160,00	-171.801,80
14	2031	46.865,88	47.175,60	94.041,48	8.160,00	-85.881,48
15	2032	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
16	2033	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
17	2034	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
18	2035	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
19	2036	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
20	2037	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
21	2038	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
22	2039	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
23	2040	132.786,20	47.175,60	179.961,80	8.160,00	-171.801,80
24	2041	46.865,88	47.175,60	94.041,48	8.160,00	-85.881,48
25	2042	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
26	2043	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
27	2044	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
28	2045	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
29	2046	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
30	2047	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
31	2048	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29
32	2049	15.167,69	47.175,60	62.343,29	8.160,00	-54.183,29

Na podlagi zgornje preglednice oziroma finančne bruto bilance poslovnega izida je razvidno, da bo investitor v komunalno infrastrukturo z upoštevanjem vseh knjigovodskih postavk imel bruto izgubo. Investicijski projekt iz tega vidika ni upravičen in prinaša investitorju izgubo v poslovanju.

14.1.4 Izračun donosnosti kapitala

Pri izračunu donosnosti kapitala se preveri učinkovitost investicijskega projekta z vidika donosnosti lastnega kapitala vloženega v projekt. Na podlagi izračuna neto sedanje vrednosti lastnega vloženega kapitala, kot vsota neto diskontiranih denarnih tokov, ki nastanejo zaradi izvajanja projekta. Pri tem se upošteva tudi finančno stopnjo donosa kapitala. Sredstva iz naslova nepovratnih sredstev EU niso upoštevana.

Izračun finančnega denarnega toka za izračun donosnosti kapitala je prikazana v spodnji preglednici in sicer ločeno za I. fazo in nato še skupaj za I. in II. fazo izvedbe investicije.

Preglednica 21: Finančni denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. fazo

zap. št.	leto	PRIHODKI			ODHODKI					razlika med prilivi in odlivi
		prihodki	ostanek vrednosti	skupaj prihodki	Investicija (lastna sredstva)	Investicija (drugi viri - zasebni partnerji)	Investicija (odplačilo kredita in obresti)	odhodki v času obratovanja	skupaj vsi odhodki	
	2017	0,00	0	0,00	76.991,76	0,00	0,00	0,00	76.991,76	-76.991,76
1	2018	0,00	0	0,00	2.891,40	0,00	0,00	0,00	2.891,40	-2.891,40
2	2019	0,00	0	0,00	520.980,48	0,00	0,00	0,00	520.980,48	-520.980,48
3	2020	209.759,72	0	209.759,72	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	197.093,06
4	2021	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
5	2022	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
6	2023	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
7	2024	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
8	2025	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
9	2026	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
10	2027	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
11	2028	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
12	2029	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
13	2030	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	130.285,16	130.285,16	-124.075,16
14	2031	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
15	2032	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
16	2033	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
17	2034	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
18	2035	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
19	2036	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
20	2037	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
21	2038	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
22	2039	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
23	2040	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	130.285,16	130.285,16	-124.075,16
24	2041	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
25	2042	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
26	2043	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
27	2044	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
28	2045	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
29	2046	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
30	2047	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
31	2048	6.210,00	0	6.210,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	-6.456,65
32	2049	6.210,00	123.058,00	129.268,00	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	116.601,35
SKUPAJ		389.849,72	123.058,00	512.907,72	600.863,64	0,00	0,00	615.236,64	1.216.100,28	-703.192,56

Preglednica 22: Finančni denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. in II. fazo

zap. št.	leto	PRIHODKI			ODHODKI					razlika med prilivi in odlivi
		prihodki	ostanek vrednosti	prihodki	Investicija (lastna sredstva)	Investicija (drugi viri - zasebni partnerji)	Investicija (odplačilo kredita in obresti)	odhodki v času obratovanja	skupaj vsi odhodki	
	2017	0,00	0	0,00	76.991,76	0,00	0,00	0,00	76.991,76	-76.991,76
1	2018	0,00	0	0,00	2.891,40	0,00	0,00	0,00	2.891,40	-2.891,40
2	2019	0,00	0	0,00	520.980,48	0,00	0,00	0,00	520.980,48	-520.980,48
3	2020	209.759,72	0	209.759,72	378.455,66	0,00	0,00	12.666,65	391.122,31	-181.362,60
4	2021	50.587,33	0	50.587,33	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	35.419,64
5	2022	41.115,75	0	41.115,75	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	25.948,06
6	2023	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
7	2024	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
8	2025	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
9	2026	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
10	2027	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
11	2028	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
12	2029	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
13	2030	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	132.786,20	132.786,20	-124.626,20
14	2031	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	46.865,88	46.865,88	-38.705,88
15	2032	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
16	2033	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
17	2034	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
18	2035	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
19	2036	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
20	2037	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
21	2038	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
22	2039	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
23	2040	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	132.786,20	132.786,20	-124.626,20
24	2041	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	46.865,88	46.865,88	-38.705,88
25	2042	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
26	2043	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
27	2044	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
28	2045	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
29	2046	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
30	2047	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
31	2048	8.160,00	0	8.160,00	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	-7.007,69
32	2049	8.160,00	167.510,20	175.670,20	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	160.502,51
SKUPAJ		521.782,80	167.510,20	689.293,00	979.319,30	0,00	0,00	751.163,09	1.730.482,39	-1.041.189,39

14.1.5 Finančni kazalniki upravičenosti investicije

Rezultati dobljenih finančnih kazalnikov so podani v spodnji preglednici. Izračuni so podani za upoštevano diskontno stopnjo 5%, ki jo opredeljuje Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Preglednica 23: Prikaz vrednosti izračunanih finančnih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. fazo

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Finančna interna stopnja donosnosti (F-ISD ali IRR) v %	-12,13%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV ali NPV) v EUR	-1.280.296,45
Relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV ali RNPV)	-0,9044
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	Se ne povrne v proučevanem RO.
Finančna interna stopnja donosa kapitala (F-ISD-K) v %	-10,92%
Finančna neto sedanja vrednost kapitala (F-NSV-K) v EUR	-541.326,18

Preglednica 24: Prikaz vrednosti izračunanih finančnih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. in II. fazo

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Finančna interna stopnja donosnosti (F-ISD ali IRR) v %	-11,33%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV ali NPV) v EUR	-1.546.507,76
Relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV ali RNPV)	-0,8754
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	Se ne povrne v proučevanem RO.
Finančna interna stopnja donosa kapitala (F-ISD-K) v %	-10,34%
Finančna neto sedanja vrednost kapitala (F-NSV-K) v EUR	-831.240,21

Sklepna ugotovitev finančne analize, katere rezultati so podani v zgornji preglednici za I. fazo in ločeno za I. in II. fazo je, da se za obravnavano investicijo v ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost (NPV). Interna stopnja donosnosti (IRR) je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost projekta enaka nič. Pogoji, da je investicijski projekt primeren za nadaljnjo izvedbo je, da je IRR višja od uporabljene individualne diskontne stopnje. V konkretnem primeru lahko vidimo, da temu ni tako in je finančna interna stopnja donosnosti negativna. Iz projekcije prihodkov in stroškov je razvidno, da je kumulativno gledano denarni tok v referenčnem obdobju negativen, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju ne povrne. Slednje dodatno potrjuje, da gre v celoti za javno investicijo, ki se izvaja v javnem interesu.

Iz prikazanega izhaja, da rezultati izračunanih finančnih kazalnikov kažejo, da investicija ni zanimiva. Vendar ne smemo pozabiti, da gre v tem primeru za investicijski vložek v vzpostavitev celovite ekonomsko-poslovne infrastrukture, ki ga lahko identificiramo kot vlaganje v gospodarski razvoj regije, ki ima širše družbene učinke. V konkretnem primeru ne gre za investicijo v dobičkonosno dejavnost. Investicija bo prispevala k izboljšanju pogojev in imela učinke na širši spekter družbenih koristi. Glede značaj projekta v konkretnem primeru samo vidik finančnih kazalnikov, ni najbolj relevanten za odločanje o investiciji. Zato je v presojo upravičenosti smiselno vključiti tudi vidik širših družbenih koristi in ekonomska merila.

14.2 Ekonomska analiza

Ekonomska analiza investicije upošteva koristi investicije iz širšega družbenega vidika. Pri obravnavanju ekonomski parametrov se upošteva učinek, ki ga bo investicija imela na širšo družbeno skupnost. Družbene učinke projekta je mogoče preverjati s pomočjo analize stroškov in koristi, kot je opisano in ovrednoteno v poglavju 13.4 Prihodki in stroški ekonomske analize (CBA). Na ta način je mogoče vrednotiti ekonomske učinke projekta na različne subjekte. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izvedljivost projekta le iz vidika investitorja.

Koristi in stroške različnih učinkov je mogoče primerjati le v primeru skupne enote, v kateri so ti izraženi in ta enota je po navadi denar. Kriterij po katerem odločamo ali posamezni projekt izvedemo je, da mora ta v svoji življenjski dobi prinesiti pozitivne neto koristi. Le na ta način je mogoče upravičiti uporabo (javnih) sredstev za izvedbo posameznega projekta. Pri vrednotenju učinkov projekta je potrebo upoštevati vse potencialne vplive, ki jih ta projekta ima, saj lahko na ta način ugotovimo ali je projekt sprejemljiv tudi iz družbenega vidika. Družbeno-ekonomskih učinkov ni vedno mogoče denarno ovrednotiti, vendar jih je potrebno pri analizi upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi.

Investicijski projekt »Opremljanje Cone mestne industrije vzhod« ni namenjen tržni dejavnosti investitorja zato glede na finančne kazalnike ni upravičen, kar je razvidno iz predhodnega poglavja. Po drugi strani pa kot je opisano v poglavju 13.4 Prihodki in stroški ekonomske analize (CBA), investicijski projekt prinaša družbene ekonomske koristi, kar predstavlja osnovo za vrednotenje upravičenosti izvedbe.

Za namen ekonomske analize so bili izbrani naslednji kazalniki:

- Interna stopnja donosa na investicijo (E-ISD ali IRR);
- Neto sedanja vrednost na investicijo (E-NSV ali NPV);
- Relativna neto sedanja vrednost investicije (E-RNSV);
- Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna).

V namen ekonomske analize so izdelani izračuni notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

14.2.1 Ocena izkaza ekonomskega toka investicije

Ekonomski tok je kumulativno gledano v referenčnem obdobju pozitiven, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju v celoti povrne iz zaradi učinka širših družbenih učinkov. Podrobneje je stanje prikazano v spodnji preglednici.

Preglednica 25: Ocena izkaza ekonomskega toka investicije po ekonomski analizi za 1. fazo

VREDNOST PO TEKOČIH CENAH (EUR)							DISKONTIRANE VREDNOSTI (EUR)						
zap. št.	leto	Investicijski stroški	Stroški	Prihodki in koristi	Ostane vrednosti	Neto ekonomski tok	zap. št.	leto	Investicijski stroški	Stroški	Prihodki in koristi	Ostane vrednosti	Neto ekonomski tok
	2017	76.991,76	0,00	13.883,76	0,00	-63.108,00		2015	76.991,76	0,00	13.883,76	0,00	-63.108,00
1	2018	2.891,40	0,00	521,40	0,00	-2.370,00	1	2017	2.753,71	0,00	496,57	0,00	-2.257,14
2	2019	1.068.556,16	0,00	203.535,20	0,00	-865.020,96	2	2018	969.211,94	0,00	184.612,43	0,00	-784.599,51
3	2020	0,00	11.399,99	336.742,33	0,00	325.342,34	3	2019	0,00	9.847,74	290.890,68	0,00	281.042,94
4	2021	0,00	11.399,99	106.187,66	0,00	94.787,68	4	2020	0,00	9.378,80	87.360,85	0,00	77.982,06
5	2022	0,00	11.399,99	119.892,66	0,00	108.492,68	5	2021	0,00	8.932,19	93.939,04	0,00	85.006,85
6	2023	0,00	11.399,99	133.597,66	0,00	122.197,68	6	2022	0,00	8.506,85	99.692,63	0,00	91.185,79
7	2024	0,00	11.399,99	133.597,66	0,00	122.197,68	7	2023	0,00	8.101,76	94.945,37	0,00	86.843,61
8	2025	0,00	11.399,99	147.302,66	0,00	135.902,68	8	2024	0,00	7.715,96	99.700,24	0,00	91.984,28
9	2026	0,00	11.399,99	174.712,66	0,00	163.312,68	9	2025	0,00	7.348,53	112.621,34	0,00	105.272,81
10	2027	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	10	2026	0,00	6.998,60	124.085,78	0,00	117.087,18
11	2028	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	11	2027	0,00	6.665,34	118.176,94	0,00	111.511,60
12	2029	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	12	2028	0,00	6.347,94	112.549,46	0,00	106.201,52
13	2030	0,00	117.256,65	227.998,74	0,00	110.742,09	13	2029	0,00	62.183,70	120.912,60	0,00	58.728,89
14	2031	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	14	2030	0,00	5.757,77	102.085,68	0,00	96.327,91
15	2032	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	15	2031	0,00	5.483,59	97.224,46	0,00	91.740,87
16	2033	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	16	2032	0,00	5.222,47	92.594,72	0,00	87.372,26
17	2034	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	17	2033	0,00	4.973,78	88.185,45	0,00	83.211,67
18	2035	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	18	2034	0,00	4.736,93	83.986,14	0,00	79.249,21
19	2036	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	19	2035	0,00	4.511,36	79.986,80	0,00	75.475,44
20	2037	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	20	2036	0,00	4.296,54	76.177,91	0,00	71.881,37
21	2038	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	21	2037	0,00	4.091,94	72.550,39	0,00	68.458,45
22	2039	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	22	2038	0,00	3.897,08	69.095,61	0,00	65.198,52
23	2040	0,00	117.256,65	227.998,74	0,00	110.742,09	23	2039	0,00	38.175,40	74.229,85	0,00	36.054,45
24	2041	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	24	2040	0,00	3.534,77	62.671,75	0,00	59.136,98
25	2042	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	25	2041	0,00	3.366,45	59.687,38	0,00	56.320,93
26	2043	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	26	2042	0,00	3.206,14	56.845,13	0,00	53.638,99
27	2044	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	27	2043	0,00	3.053,47	54.138,22	0,00	51.084,75
28	2045	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	28	2044	0,00	2.908,06	51.560,21	0,00	48.652,14
29	2046	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	29	2045	0,00	2.769,59	49.104,96	0,00	46.335,37
30	2047	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	30	2046	0,00	2.637,70	46.766,63	0,00	44.128,93
31	2048	0,00	11.399,99	202.122,66	0,00	190.722,68	31	2047	0,00	2.512,10	44.539,64	0,00	42.027,55
32	2049	0,00	11.399,99	202.122,66	123.058,00	313.780,68	32	2048	0,00	2.392,47	42.418,71	25.825,71	65.851,95
SKUPAJ		1.148.439,32	553.712,97	6.070.547,08	123.058,00	4.491.452,79	SKUPAJ		1.048.957,41	249.555,01	2.857.717,31	25.825,71	1.585.030,60

Preglednica 26: Ocena izkaza ekonomskega toka investicije po ekonomski analizi za 1. in 2. fazo

VREDNOST PO TEKOČIH CENAH (EUR)						
zap. št.	leto	Investicijski stroški	Stroški	Prihodki in koristi	Ostane vrednosti	Neto ekonomski tok
	2017	76.991,76	0,00	13.883,76	0,00	-63.108,00
1	2018	2.891,40	0,00	521,40	0,00	-2.370,00
2	2019	1.068.556,16	0,00	203.535,20	0,00	-865.020,96
3	2020	280.813,44	11.399,99	388.869,35	0,00	96.655,93
4	2021	0,00	13.650,92	170.817,69	0,00	157.166,77
5	2022	0,00	13.650,92	173.156,79	0,00	159.505,87
6	2023	0,00	13.650,92	147.314,89	0,00	133.663,97
7	2024	0,00	13.650,92	147.314,89	0,00	133.663,97
8	2025	0,00	13.650,92	166.501,89	0,00	152.850,97
9	2026	0,00	13.650,92	196.652,89	0,00	183.001,97
10	2027	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
11	2028	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
12	2029	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
13	2030	0,00	148.035,95	255.420,96	0,00	107.385,01
14	2031	0,00	42.179,29	236.518,49	0,00	194.339,20
15	2032	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
16	2033	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
17	2034	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
18	2035	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
19	2036	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
20	2037	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
21	2038	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
22	2039	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
23	2040	0,00	119.507,58	255.420,96	0,00	135.913,38
24	2041	0,00	42.179,29	236.518,49	0,00	194.339,20
25	2042	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
26	2043	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
27	2044	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
28	2045	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
29	2046	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
30	2047	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
31	2048	0,00	13.650,92	229.544,89	0,00	215.893,97
32	2049	0,00	13.650,92	228.994,66	167.510,20	382.853,94
	SKUPAJ	1.429.252,76	704.575,15	6.953.250,40	167.510,20	4.986.932,69

DISKONTIRANE VREDNOSTI (EUR)						
zap. št.	leto	Investicijski stroški	Stroški	Prihodki in koristi	Ostane vrednosti	Neto ekonomski tok
	2016	76.991,76	0,00	13.883,76	0,00	-63.108,00
1	2017	2.753,71	0,00	496,57	0,00	-2.257,14
2	2018	969.211,94	0,00	184.612,43	0,00	-784.599,51
3	2019	242.577,21	9.847,74	335.919,97	0,00	83.495,02
4	2020	0,00	11.230,65	140.532,14	0,00	129.301,49
5	2021	0,00	10.695,85	135.672,88	0,00	124.977,02
6	2022	0,00	10.186,53	109.928,64	0,00	99.742,11
7	2023	0,00	9.701,46	104.693,94	0,00	94.992,49
8	2024	0,00	9.239,48	112.695,03	0,00	103.455,55
9	2025	0,00	8.799,51	126.764,21	0,00	117.964,70
10	2026	0,00	8.380,48	140.920,65	0,00	132.540,17
11	2027	0,00	7.981,41	134.210,14	0,00	126.228,73
12	2028	0,00	7.601,34	127.819,19	0,00	120.217,84
13	2029	0,00	78.506,62	135.455,19	0,00	56.948,57
14	2030	0,00	21.303,41	119.457,91	0,00	98.154,50
15	2031	0,00	6.566,33	110.415,02	0,00	103.848,69
16	2032	0,00	6.253,64	105.157,16	0,00	98.903,52
17	2033	0,00	5.955,85	100.149,68	0,00	94.193,82
18	2034	0,00	5.672,24	95.380,64	0,00	89.708,40
19	2035	0,00	5.402,13	90.838,71	0,00	85.436,58
20	2036	0,00	5.144,89	86.513,06	0,00	81.368,17
21	2037	0,00	4.899,89	82.393,39	0,00	77.493,49
22	2038	0,00	4.666,57	78.469,89	0,00	73.803,33
23	2039	0,00	38.908,24	83.157,74	0,00	44.249,50
24	2040	0,00	13.078,44	73.336,79	0,00	60.258,35
25	2041	0,00	4.031,16	67.785,24	0,00	63.754,09
26	2042	0,00	3.839,20	64.557,37	0,00	60.718,18
27	2043	0,00	3.656,38	61.483,21	0,00	57.826,84
28	2044	0,00	3.482,26	58.555,44	0,00	55.073,18
29	2045	0,00	3.316,44	55.767,09	0,00	52.450,65
30	2046	0,00	3.158,52	53.111,51	0,00	49.953,00
31	2047	0,00	3.008,11	50.582,39	0,00	47.574,28
32	2048	0,00	2.864,87	48.058,23	35.154,72	80.348,09
	SKUPAJ	1.291.534,62	317.379,63	3.288.775,22	35.154,72	1.715.015,69

14.2.2 Izkaz bruto ekonomskega poslovnega izida investicije

V naslednji preglednici je podana še bruto bilanca poslovnega izida investicijskega projekta za ekonomsko analizo in sicer ločeno za I. fazo in nato še skupaj za I. in II. fazo izvedbe investicije.

Preglednica 27: Prikaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po ekonomski analizi v referenčnem obdobju za I. fazo

zap. št.	leto	Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj - poslovni stroški	Prihodki projekta	Družbeno ekonomske koristi	Skupaj - prihodki	Bruto poslovni izid
	2017	0,00	0,00	0,00	0,00	13.883,76	13.883,76	13.883,76
1	2018	0,00	0,00	0,00	0,00	521,40	521,40	521,40
2	2019	0,00	0,00	0,00	0,00	203.535,20	203.535,20	203.535,20
3	2020	11.399,99	33.225,66	44.625,65	251.711,66	85.030,66	336.742,33	292.116,68
4	2021	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	98.735,66	106.187,66	61.562,02
5	2022	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	112.440,66	119.892,66	75.267,02
6	2023	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	126.145,66	133.597,66	88.972,02
7	2024	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	126.145,66	133.597,66	88.972,02
8	2025	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	139.850,66	147.302,66	102.677,02
9	2026	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	167.260,66	174.712,66	130.087,02
10	2027	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
11	2028	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
12	2029	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
13	2030	117.256,65	33.225,66	150.482,31	7.452,00	220.546,74	227.998,74	77.516,43
14	2031	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
15	2032	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
16	2033	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
17	2034	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
18	2035	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
19	2036	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
20	2037	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
21	2038	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
22	2039	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
23	2040	117.256,65	33.225,66	150.482,31	7.452,00	220.546,74	227.998,74	77.516,43
24	2041	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
25	2042	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
26	2043	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
27	2044	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
28	2045	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
29	2046	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
30	2047	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
31	2048	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02
32	2049	11.399,99	33.225,66	44.625,65	7.452,00	194.670,66	202.122,66	157.497,02

V zgornjem izračunu ekonomske bruto bilance poslovnega izida so upoštevani stroški in koristi določeni v sklopu analize stroškov in koristi (CBA). Na podlagi ekonomske bruto bilance poslovnega izida je razvidno, da bo investitor z investicijskim projektom dosegel bruto dobiček na podlagi družbeno ekonomskih koristi. Investicijski projekt je tako na podlagi ekonomske bruto bilance poslovnega izida upravičen in smiseln.

Preglednica 28: Prikaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po ekonomski analizi v referenčnem obdobju za I. in II. fazo

zap. št.	leto	Operativni stroški	Amortizacija	Skupaj - poslovni stroški	Prihodki projekta	Družbeno ekonomske koristi	Skupaj - prihodki	Bruto poslovni izid
	2017	0,00	0,00	0,00	0,00	13.883,76	13.883,76	13.883,76
1	2018	0,00	0,00	0,00	0,00	521,40	521,40	521,40
2	2019	0,00	0,00	0,00	0,00	203.535,20	203.535,20	203.535,20
3	2020	11.399,99	33.225,66	44.625,65	251.711,66	137.157,69	388.869,35	344.243,71
4	2021	13.650,92	42.458,04	56.108,96	60.704,80	110.112,89	170.817,69	114.708,73
5	2022	13.650,92	42.458,04	56.108,96	49.338,90	123.817,89	173.156,79	117.047,83
6	2023	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	137.522,89	147.314,89	91.205,93
7	2024	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	137.522,89	147.314,89	91.205,93
8	2025	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	156.709,89	166.501,89	110.392,93
9	2026	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	186.860,89	196.652,89	140.543,93
10	2027	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
11	2028	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
12	2029	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
13	2030	148.035,95	42.458,04	190.493,99	9.792,00	245.628,96	255.420,96	64.926,97
14	2031	42.179,29	42.458,04	84.637,33	9.792,00	226.726,49	236.518,49	151.881,16
15	2032	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
16	2033	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
17	2034	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
18	2035	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
19	2036	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
20	2037	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
21	2038	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
22	2039	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
23	2040	119.507,58	42.458,04	161.965,62	9.792,00	245.628,96	255.420,96	93.455,34
24	2041	42.179,29	42.458,04	84.637,33	9.792,00	226.726,49	236.518,49	151.881,16
25	2042	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
26	2043	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
27	2044	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
28	2045	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
29	2046	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
30	2047	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
31	2048	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.752,89	229.544,89	173.435,93
32	2049	13.650,92	42.458,04	56.108,96	9.792,00	219.202,66	228.994,66	172.885,70

V zgornjem izračunu ekonomske bruto bilance poslovnega izida so upoštevani stroški in koristi določeni v sklopu analize stroškov in koristi (CBA). Na podlagi ekonomske bruto bilance poslovnega izida je razvidno, da bo investitor z investicijskim projektom dosegel bruto dobiček na podlagi družbeno ekonomskih koristi. Investicijski projekt je tako na podlagi ekonomske bruto bilance poslovnega izida upravičen in smisel.

14.2.3 Izračun ekonomske donosnosti kapitala

Pri izračunu ekonomske donosnosti kapitala se preveri učinkovitost investicijskega projekta z vidika donosnosti lastnega kapitala vloženega v projekt. Na podlagi izračuna neto sedanje vrednosti lastnega vloženega kapitala, kot vsota neto diskontiranih denarnih tokov, ki nastanejo zaradi izvajanja projekta. Pri tem se upošteva tudi ekonomsko stopnjo donosa kapitala. Sredstva iz naslova nepovratnih sredstev EU niso upoštevana.

Preglednica 29: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. fazo

zap. št.	leto	PRIHODKI				ODHODKI					razlika med prilivi in odlivi
		prihodki	družbene koristi	ostanek vrednosti	skupaj prihodki	Investicija (lastna sredstva)	Investicija (drugi viri)	Odplačilo kredita in obresti	odhodki v času obratovanja	skupaj vsi odhodki	
	2017	0,00	13.883,76	0	13.883,76	76.991,76	0,00	0,00	0,00	76.991,76	-63.108,00
1	2018	0,00	521,40	0	521,40	2.891,40	0,00	0,00	0,00	2.891,40	-2.370,00
2	2019	0,00	203.535,20	0	203.535,20	520.980,48	0,00	0,00	0,00	520.980,48	-317.445,28
3	2020	209.759,72	85.030,66	0	294.790,38	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	282.123,73
4	2021	6.210,00	98.735,66	0	104.945,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	92.279,01
5	2022	6.210,00	112.440,66	0	118.650,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	105.984,01
6	2023	6.210,00	126.145,66	0	132.355,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	119.689,01
7	2024	6.210,00	126.145,66	0	132.355,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	119.689,01
8	2025	6.210,00	139.850,66	0	146.060,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	133.394,01
9	2026	6.210,00	167.260,66	0	173.470,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	160.804,01
10	2027	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
11	2028	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
12	2029	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
13	2030	6.210,00	220.546,74	0	226.756,74	0,00	0,00	0,00	130.285,16	130.285,16	96.471,57
14	2031	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
15	2032	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
16	2033	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
17	2034	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
18	2035	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
19	2036	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
20	2037	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
21	2038	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
22	2039	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
23	2040	6.210,00	220.546,74	0	226.756,74	0,00	0,00	0,00	130.285,16	130.285,16	96.471,57
24	2041	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
25	2042	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
26	2043	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
27	2044	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
28	2045	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
29	2046	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
30	2047	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
31	2048	6.210,00	194.670,66	0	200.880,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	188.214,01
32	2049	6.210,00	194.670,66	123.058,00	323.938,66	0,00	0,00	0,00	12.666,65	12.666,65	311.272,01
SKUPAJ		389.849,72	5.602.727,42	123.058,00	6.115.635,14	600.863,64	0,00	0,00	615.236,64	1.216.100,28	4.899.534,86

Preglednica 30: Ekonomski denarni tok za izračun donosnosti kapitala investicijskega projekta v referenčnem obdobju za I. in II. fazo

zap. št.	leto	prihodki	PRIHODKI			ODHODKI					razlika med prilivi in odlivi
			družbene koristi	ostanek vrednosti	prihodki	Investicija (lastna sredstva)	Investicija (drugi viri)	Odplačilo kredita in obresti	odhodki v času obratovanja	skupaj vsi odhodki	
	2017	0,00	13.883,76	0	13.883,76	76.991,76	0,00	0,00	0,00	76.991,76	-63.108,00
1	2018	0,00	521,40	0	521,40	2.891,40	0,00	0,00	0,00	2.891,40	-2.370,00
2	2019	0,00	203.535,20	0	203.535,20	520.980,48	0,00	0,00	0,00	520.980,48	-317.445,28
3	2020	209.759,72	137.157,69	0	346.917,41	378.455,66	0,00	0,00	12.666,65	391.122,31	-44.204,90
4	2021	50.587,33	110.112,89	0	160.700,23	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	145.532,54
5	2022	41.115,75	123.817,89	0	164.933,64	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	149.765,95
6	2023	8.160,00	137.522,89	0	145.682,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	130.515,20
7	2024	8.160,00	137.522,89	0	145.682,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	130.515,20
8	2025	8.160,00	156.709,89	0	164.869,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	149.702,20
9	2026	8.160,00	186.860,89	0	195.020,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	179.853,20
10	2027	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
11	2028	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
12	2029	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
13	2030	8.160,00	245.628,96	0	253.788,96	0,00	0,00	0,00	132.786,20	132.786,20	121.002,76
14	2031	8.160,00	226.726,49	0	234.886,49	0,00	0,00	0,00	46.865,88	46.865,88	188.020,61
15	2032	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
16	2033	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
17	2034	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
18	2035	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
19	2036	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
20	2037	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
21	2038	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
22	2039	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
23	2040	8.160,00	245.628,96	0	253.788,96	0,00	0,00	0,00	132.786,20	132.786,20	121.002,76
24	2041	8.160,00	226.726,49	0	234.886,49	0,00	0,00	0,00	46.865,88	46.865,88	188.020,61
25	2042	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
26	2043	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
27	2044	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
28	2045	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
29	2046	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
30	2047	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
31	2048	8.160,00	219.752,89	0	227.912,89	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	212.745,20
32	2049	8.160,00	219.202,66	167.510,20	394.872,86	0,00	0,00	0,00	15.167,69	15.167,69	379.705,17
SKUPAJ		521.782,80	6.327.111,04	167.510,20	7.016.404,04	979.319,30	0,00	0,00	751.163,09	1.730.482,39	5.285.921,65

14.2.4 Pregled rezultatov kazalnikov ekonomske analize

Rezultati dobljenih ekonomskih kazalnikov so v podani v spodnji preglednici. Izračuni so podani za upoštevano diskontno stopnjo 5%, ki jo opredeljuje Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Preglednica 31: Prikaz izračuna ekonomskih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. fazo

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Ekonomska interna stopnja donosnosti (E-ISD ali IRR) v %	17,67%
Ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV ali NPV) v EUR	1.585.030,60
Relativna neto sedanja vrednost (E-RNSV ali RNPV)	1,3802
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	6,87
<i>Ekonomska interna stopnja donosa kapitala (E-ISD-K) v %</i>	<i>37,56%</i>
<i>Ekonomska neto sedanja vrednost kapitala (E-NSV-K) v EUR</i>	<i>2.001.485,23</i>

Preglednica 32: Prikaz izračuna ekonomskih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. in II. fazo

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Ekonomska interna stopnja donosnosti (E-ISD ali IRR) v %	16,73%
Ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV ali NPV) v EUR	1.715.015,69
Relativna neto sedanja vrednost (E-RNSV ali RNPV)	1,1999
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	7,55
<i>Ekonomska interna stopnja donosa kapitala (E-ISD-K) v %</i>	<i>27,17%</i>
<i>Ekonomska neto sedanja vrednost kapitala (E-NSV-K) v EUR</i>	<i>2.039.151,12</i>

Sklepna ugotovitev ekonomske analize, katere rezultati so podani v zgornji preglednici je, da se za obravnavano investicijo ugotavlja pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV). Ekonomsko gledano je neto sedanja vrednost investicije (E-NSV) pozitivna ob upoštevanju izbrani diskontni stopnji 5%. To pomeni, da je investicija upravičena za izvedbo na račun učinka širših družbenih koristi.

Vrednost rezultata ekonomske interne stopnje donosnosti (E-ISD) kaže, da je ekonomsko gledano interna stopnja donosnosti višja (IRR = 17,67 %) od izbrane diskontne stopnje 5% za izvedbo investicijskega projekta I. faze. To pomeni da je iz tega vidika, investicija upravičena za izvedbo na račun učinka širših družbenih koristi. Prav tako je investicijski projekt upravičen z upoštevanjem I. in II. faze.

Iz projekcije prihodkov (koristi) in stroškov je razvidno, da je kumulativno gledano ekonomski denarni tok v referenčnem obdobju pozitiven, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju povrne na račun učinka širših družbenih koristi. Iz navedenega izhaja, da je investicija smiselna in ekonomsko gledano upravičena za izvedbo iz vidika doseganja namena, saj vložek opravičujejo učinki širših družbenih koristi.

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do ugotovitve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna.

Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove ne izvedbe vidimo, da je na podlagi ekonomske analize, smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt opremljanja CMI-Vzhod.

15 Analiza tveganj in analiza občutljivosti

15.1 Analiza tveganj

Vsak projekt je povezan z različnimi vrstami tveganj, ki se jim včasih ni mogoče izogniti, zato je prepoznavanje in obvladovanje tveganj bistvenega pomena za uspešno izvedbo. Tveganje opredeljeno kot verjetnost, da se bo zaradi kakšnih zunanjih ali notranjih dejavnikov zgodila določena škoda oziroma kakršen koli drug negativen izid. Tveganje je pravzaprav možnost, da predvideni izid ne bo takšen, kot je bil predviden. Analiza tveganj je proces ocenjevanja verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oz. učinkov. V sklopu analize tveganj se osredotočamo se na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila ali negativno vplivala na izvedbo predmetne investicije.

Pri opredelitvi tveganj smo izhajali iz predpostavke oz. predvidevanja glede stopnje možnosti, da se tveganje zgodi in sicer:

- Gotova možnost.
- Visoka možnost.
- Srednja možnost.
- Majhna možnost.

Poleg navedenega smo ocenjevali tudi stopnjo pomembnosti tveganja in sicer smo izhajali iz razredov:

- 0 – tveganje ni prisotno.
- 1 – nizko tveganje.
- 2 – srednje tveganje.
- 3 – visoko tveganje.

Kritične dejavnike, ki vplivajo na tveganja izvedbe predvidene investicije lahko razdelimo na tri časovna obdobja in sicer:

- tveganja v času pridobivanja dovoljenj in pogojev za izvedbo investicije vključno s postopki javnega naročanja.
- tveganja v času trajanja izvedbe del za izvedbo investicije.
- tveganja na obdobje po izvedbi investicije.

V nadaljevanju so predstavljena tveganja, ki smo jih identificirali za čas pridobivanja dovoljenj in pogojev za izvedbo investicije. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s tem časovnim obdobjem, ki se nanaša na pridobivanje soglasij in potrebnih dovoljenj so merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo izvajala operacija, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, zahtevnosti lokacija izvedbe investicije ipd.

Pregled tveganj v času pridobivanja dovoljen in pogojev za izvedbo investicije vključujoč postopek javnega naročanja:

Oz.	Vrste tveganja	Obrazložitev tveganja	Verjetnost in stopnja tveganja
P1	Tveganje za pridobitev ustrezne dokumentacije	Pri tem gre predvsem za pridobitev ustrezne projektno dokumentacije in strokovnih podlaga za pridobitev ustreznih dovoljenj in soglasij za poseg v prostor. Za I. fazo je PGD že izdelan kot je tudi že pridobljeno gradbeno dovoljenje. Za I. fazo tako ni prisotno tveganje. Investitor že ima izbranega izdelovalca za PGD dokumentacijo za II. fazo in so v teku postopki pridobivanja soglasij na projektne rešitve. Glede na informacije s strani odgovornega projektanta in investitorja se ne pričakuje zapletov, ki bi predstavljali tveganje za nadaljnje korake.	Majhna možnost. Nizko tveganje (1).
P2	Tveganje za daljši časovni zamik za pridobitev gradbenega dovoljenja	Glede na to, da je za območje investicije v preteklosti bil izdelan izvedbeni prostorski akt (OPPN) in so zemljišča večinoma v lasti investitorja, ter da je za I. fazo že pridobljeno GD, ter upoštevajoč značilnosti lokacije ocenjujemo tovrstno tveganje kot možno vendar malo verjetno. To predvsem za II. fazo.	Majhna možnost. Nizko tveganje (1).
P3	Tveganja na spremembe okoljskih zahtev	Tveganja povezana s tem so možna, toda glede na čas in obdobje izvajanja investicije ter upoštevanje veljavnih standardov za izvedbo lahko opredelimo, da so možnosti za te majhne.	Majhna možnost. Nizko tveganje (1).
P4	Tveganja zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja za izvedbo investicije (npr: zaradi pričakovanih veliki okoljskih obremenitev...)	Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. Potencialno tveganje bi lahko predstavljali tudi družbeni dejavniki, npr. morebitno nasprotovanje lokalnega prebivalstva za izvedbo del na objektu, kar pa je zaradi narave projekta malo verjetno. Tveganjem se je možno izogniti tako, da bodo vsa dela vnaprej podrobno načrtovana in predvidena na način, ki bo upošteval vse zgoraj omenjene potencialne probleme.	Majhna možnost. Nizko tveganje (1).
P5	Tveganja zaradi javnih naročil in procesnih zamud pri oddaji javnega naročila za izvedbo del	Postopki javnega naročanja so pri upravljavcu utečeni in se ne pričakuje zapletov. Sicer se v postopkih javnega naročanja lahko zgodi določen zamik z izborom izvajalcev in zaradi proceduralnih zapletov, toda po mnenju investitorja se ne pričakuje, da bi prišlo do takšnih zamikov in težav da bi zaradi tega bilo ogroženo izvrševanje zastavljenega časovnega plana izvajanja investicije.	Srednja možnost. Nizko do srednje tveganje (1-2).

V nadaljevanju so predstavljena tveganja, ki smo jih identificirali za čas trajanja izvedbe del potrebnih za izvedbo investicije. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s tem časovnim obdobjem izhajajo iz morebitnih zapletov, ki se lahko zgodijo tekom izvajanja investicije ipd.

Pregled tveganj v času trajanja izvedbe del potrebnih za izvedbo investicije:

Oz.	Vrste tveganja	Obrazložitev tveganja	Verjetnost in stopnja tveganja
G1	Časovni zamik zaradi zapletov pri izvedbi del	Pojavijo se lahko zapleti pri izvedbi del povezanih izvedbo del (npr. slabe vremenske razmere, zamik v dobavi materialov, težave pri izvedbi del ipd.), na katere bi naleteli izvajalci med samo izvedbo del. Lahko pa se pojavijo zapleti pri udejanjanju predvidenih in načrtovanih rešitev, kar bi predstavljalo odklik in iskanje drugih ustrežnejših rešitev. To bil lahko bi pomenilo časovno zamudo in dodatno finančno breme. Po mnenju investitorja in projektanta, so projektne rešitve večkrat preverjene in temeljijo na izdelanem izvedbenem aktu ter predhodno izdelanih strokovnih podlagah, tako da je stališče investitorja, da so te možnosti za bistveni zamik v izvedbi majhne.	Majhna možnost. Srednja tveganje (1).
G2	Časovni zamik pri izvedbi in s tem nepravčasno izvedena predaja zgrajene infrastrukture.	Dejavniki, ki vplivajo na tovrstna tveganje so predvsem izkušnje izvajalca z zagotavljanjem skladnosti gradnje v skladu s projektno dokumentacijo in izpolnjevanje obveznosti izvajalca ter na drugi strani izkušnje investitorja, kot tudi nadzor nad gradnjo. Tu je zelo pomemben tudi dejavnik pravočasnosti izvedbe projekta in tehničnega prevzema oz. pridobitev uporabnega dovoljenja. V primeru, da investitor in izvajalec del ne izpolnjujeta svojih obveznosti je to visoka možnost in visoko tveganje. V primeru, da obe strani izpolnjujeta svoje obveze pa je tveganje majhno. Tveganjem se je možno izogniti tako, da bodo vsa dela vnaprej podrobno načrtovana in predvidena na način, ki bo upošteval vse zgoraj omenjene potencialne probleme.	Majhna možnost. Nizko tveganje (1).
G3	Tveganje zagotavljanja ustreznih finančnih sredstev za financiranja projekta	Zagotovitev zadostnih virov sredstev bo ključnega pomena za izvedbo. Tveganje predstavlja potencialna nezmožnost zagotavljanja sredstev s strani investitorja. V tem primeru bi bilo treba zaključek projekta preložiti na kasnejši čas, kar bi bilo imelo negativen vpliv na potencial za razvoj. Stroški investicije so ocenjeni na podlagi različnih postavk, ocen in podatkov ter se lahko v fazi izvajanja, pridobivanja ponudb in predračunov ter kasneje pri sami izvedbi spremenijo. Ker se cene postopkov, materialov in opreme spreminjajo z gibanji na trgu, lahko v času projekta pride do povečanja oziroma zmanjšanja določenih stroškov. Na te trende je nemogoče vplivati, vendar se temu lahko nekoliko izognemo, na način, da se bo z izvajalcem podpisalo pogodbo, ki ne bodo dovoljevale večjih odstopanj v cenah, ki so določene. Ocenjujemo, da je verjetnost tveganja minimalna in, da cilji projekta zaradi teh tveganj niso ogroženi.	Srednja možnost. Srednje tveganje (2).

V nadaljevanju so predstavljena tveganja, ki smo jih identificirali za čas trajanja izvedbe del potrebnih za izvedbo investicije. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s tem časovnim obdobjem izhajajo iz morebitnih zapletov, ki se lahko zgodijo tekom izvajanja investicije ipd.

Pregled tveganj v obdobju po izvedbi investicije:

Oz.	Vrste tveganja	Obrazložitev tveganja	Verjetnost in stopnja tveganja
U1	Tveganja na pojav težav med uporabo predvidene investicije	Tveganje v takem primeru predstavlja predvsem neustrezna raba zgrajene infrastrukture v konkretnem. Prekomerna raba komunalne infrastrukture bi lahko povzročila prezgodnjo obrabo. Kljub nekomercialni obliki projekta tudi nezadostna raba predstavlja tveganje za projekt, saj bi v tem primeru investicija ostala neizrabljena in potencialno neupravičena. Propadanje komunalne infrastrukture bi lahko povzročili tudi ekstremni vremenski pojavi in neustrezno vzdrževanje s strani upravitelja, za kar pa obstajajo le majhne možnosti.	Majhna možnost. Nizko tveganje (1).
U2	Poslovna tveganja zaradi ne-izrabe zgrajene opreme	Dejavniki, ki vplivajo tovrstna tveganja so zmanjšano povpraševanje po komunalno opremljenih zemljiščih v conah, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. Glede na to, da gre v konkretnem primeru za infrastrukturo, ki predstavlja značaj širšega, družbenega pomena in ni izključno namenjena za pridobitni dejavnosti investitorja so tveganja možna, toda majhna.	Majhna možnost. Nizko tveganje (1).

Na temelju zgoraj predstavljenih obrazložitvev in pregleda potencialnih tveganj v posameznem časovnem obdobju lahko zaključimo, da je investicijski projekt najbolj tvegan predvsem zaradi potencialnih tveganj G1-Časovni zamik zaradi zapletov pri izvedbi del, P5- Tveganja zaradi javnih naročil in procesnih zamud pri oddaji javnega naročila za izvedbo del in G3-Tveganje zagotavljanja ustreznih finančnih sredstev za financiranje projekta. Iz ostalih opredeljenih potencialnih tveganj je projekt manj tvegan.

Zaključimo lahko, da je predmetna investicija iz vidika izvedljivosti in v času po izvedbi predvsem pa z vidika doseganja potencialnih širših družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj možna in upravičena.

15.2 Analiza občutljivosti

V času obratovanja investicije se dejanski poslovni rezultati običajno razlikujejo od tistih, ki so načrtovani v investicijski dokumentaciji. Vseh dogodkov se namreč ne da z zanesljivostjo vnaprej predvideti, zato se izračunavajo in ocenjujejo bolj ali manj verjetni rezultati in na njihovi osnovi izračunavajo kazalniki upravičenosti izvedbe investicije. Ravno zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju upravičenosti izvedbe investicijskega projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicijski projekt, katerega upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj finančno neupravičen. Cilj analize občutljivosti je opredeliti kritične spremenljivke projekta.

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste spremenljivke, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključne za celoten investicijski projekt. Le-te imenujemo ključne spremenljivke projekta in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Pri obravnavanem investicijskem projektu smo ocenili kot ključne in analizirali naslednje spremenljivke: investicijske stroške, prihodki, obratovalne stroške odhodki ter število potencialnih novih delovnih mest. Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali v vrednosti do 20% in opazovali posledice teh sprememb na vrednosti izračunanih finančnih in ekonomskih kazalnikov. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 1% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV).

15.2.1 Analiza občutljivosti - 1. faza

15.2.1.1 Analiza občutljivosti finančnih kazalnikov za 1. fazo

V spodnji preglednici so podani rezultati izvedene analize občutljivosti za izvedbo investicije.

Preglednica 33: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti investicijskih stroškov – 1. faza

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	ISD ali IRR	NSV ali NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Investicijski stroški	+20%	-12,43%	-1.538.548,53	20,17%
Investicijski stroški	+10%	-12,28%	-1.409.422,49	10,09%
Investicijski stroški	0%	-12,13%	-1.280.296,45	0,00%
Investicijski stroški	-10%	-11,96%	-1.151.170,41	-10,09%
Investicijski stroški	-20%	-11,78%	-1.022.044,37	-20,17%

Preglednica 34: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti prihodkov – 1. faza

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	ISD ali IRR	NSV ali NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Prihodki	+20%	-11,53%	-1.227.812,13	-4,10%
Prihodki	+10%	-11,83%	-1.254.054,29	-2,05%
Prihodki	0%	-12,13%	-1.280.296,45	0,00%
Prihodki	-10%	-12,43%	-1.306.538,61	2,05%
Prihodki	-20%	-12,74%	-1.332.780,76	4,10%

Preglednica 35: Analiza občutljivosti vrednosti FISD na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti odhodkov – 1. faza

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	ISD ali IRR	NSV ali NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Operativni stroški	+20%	-13,82%	-1.335.753,12	4,33%
Operativni stroški	+10%	-12,96%	-1.308.024,78	2,17%
Operativni stroški	0%	-12,13%	-1.280.296,45	0,00%
Operativni stroški	-10%	-11,32%	-1.252.568,11	-2,17%
Operativni stroški	-20%	-10,55%	-1.224.839,78	-4,33%

Iz zgornjih prikazov je razvidno, da je finančna neto sedanja vrednost investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% oz 20% spreminja za manj kot 10% oz 20%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančne neto sedanje vrednosti ima sprememba ocene vrednosti investicijskih vlaganj.

15.2.1.2 Analiza občutljivosti ekonomskih kazalnikov za 1. fazo

V spodnji preglednici so podani rezultati izvedene analize občutljivosti za izvedbo investicije.

Preglednica 36: Analiza občutljivosti vrednosti EISD na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti investicijskih stroškov – 1. faza

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	E-ISD ali E-IRR	E-NSV ali E-NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Investicijski stroški	+20%	14,08%	1.375.239,11	-15,25%
Investicijski stroški	+10%	15,68%	1.480.134,85	-7,09%
Investicijski stroški	0%	17,67%	1.585.030,60	0,00%
Investicijski stroški	-10%	20,21%	1.689.926,34	6,21%
Investicijski stroški	-20%	23,59%	1.794.822,08	11,69%

Preglednica 37: Analiza občutljivosti vrednosti EISD na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti prihodkov – 1. faza

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	E-ISD ali E-IRR	E-NSV ali E-NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Prihodki	+20%	18,65%	1.648.011,78	3,82%
Prihodki	+10%	18,15%	1.616.521,19	1,95%
Prihodki	0%	17,67%	1.585.030,60	0,00%
Prihodki	-10%	17,21%	1.553.540,01	-2,03%
Prihodki	-20%	16,76%	1.522.049,42	-4,14%

Preglednica 38: Analiza občutljivosti vrednosti EISD na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti odhodkov – 1. faza

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	E-ISD ali E-IRR	E-NSV ali E-NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Operativni stroški	+20%	17,35%	1.535.119,59	-3,25%
Operativni stroški	+10%	17,51%	1.560.075,09	-1,60%
Operativni stroški	0%	17,67%	1.585.030,60	0,00%
Operativni stroški	-10%	17,83%	1.609.986,10	1,55%
Operativni stroški	-20%	17,99%	1.634.941,60	3,05%

Iz zgornjih prikazov je razvidno, da je ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% oz 20% spreminja za manj kot 10% oz 20%. Najbolj značilen vpliv na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti ima sprememba višine investicije.

15.2.2 Analiza občutljivosti - 1. in 2. faza

15.2.2.1 Analiza občutljivosti finančnih kazalnikov za 1. in 2. fazo

V spodnji preglednici so podani rezultati izvedene analize občutljivosti za izvedbo investicije.

Preglednica 39: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti investicijskih stroškov

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	ISD ali IRR	NSV ali NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Investicijski stroški	+20%	-11,67%	-1.865.404,14	17,10%
Investicijski stroški	+10%	-11,50%	-1.705.955,95	9,35%
Investicijski stroški	0%	-11,33%	-1.546.507,76	0,00%
Investicijski stroški	-10%	-11,14%	-1.387.059,57	-11,50%
Investicijski stroški	-20%	-10,93%	-1.227.611,38	-25,98%

Preglednica 40: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti prihodkov

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	ISD ali IRR	NSV ali NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Prihodki	+20%	-10,74%	-1.476.777,11	-4,72%
Prihodki	+10%	-11,03%	-1.511.642,44	-2,31%
Prihodki	0%	-11,33%	-1.546.507,76	0,00%
Prihodki	-10%	-11,62%	-1.581.373,08	2,20%
Prihodki	-20%	-11,92%	-1.616.238,41	4,31%

Preglednica 41: Analiza občutljivosti vrednosti FID na investicijo in FNSV pri različnih spremembah vrednosti odhodkov

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	ISD ali IRR	NSV ali NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Operativni stroški	+20%	-12,85%	-1.613.674,52	4,16%
Operativni stroški	+10%	-12,08%	-1.580.091,14	2,13%
Operativni stroški	0%	-11,33%	-1.546.507,76	0,00%
Operativni stroški	-10%	-10,60%	-1.512.924,38	-2,22%
Operativni stroški	-20%	-9,90%	-1.479.341,00	-4,54%

Iz zgornjih prikazov je razvidno, da je finančna neto sedanja vrednost investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% oz 20% spreminja za manj kot 10% oz 20%. Najbolj značilen vpliv na spremembo finančne neto sedanje vrednosti ima sprememba višine investicijskih vlaganj.

15.2.2.2 Analiza občutljivosti ekonomskih kazalnikov za 1. In 2. fazo

V spodnji preglednici so podani rezultati izvedene analize občutljivosti za izvedbo investicije.

Preglednica 42: Analiza občutljivosti vrednosti EISD na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti investicijskih stroškov

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	E-ISD ali E-IRR	E-NSV ali E-NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Investicijski stroški	+20%	13,196%	1.456.708,76	-17,73%
Investicijski stroški	+10%	14,773%	1.585.862,22	-8,14%
Investicijski stroški	0%	16,728%	1.715.015,69	0,00%
Investicijski stroški	-10%	19,235%	1.844.169,15	7,00%
Investicijski stroški	-20%	22,597%	1.973.322,61	13,09%

Preglednica 43: Analiza občutljivosti vrednosti EISD na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti prihodkov

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	E-ISD ali E-IRR	E-NSV ali E-NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Prihodki	+20%	17,781%	1.798.692,46	4,65%
Prihodki	+10%	17,245%	1.756.854,07	2,38%
Prihodki	0%	16,728%	1.715.015,69	0,00%
Prihodki	-10%	16,230%	1.673.177,30	-2,50%
Prihodki	-20%	15,751%	1.631.338,91	-5,13%

Preglednica 44: Analiza občutljivosti vrednosti EISD na investicijo in ENSV pri različnih spremembah vrednosti odhodkov

Izbrana spremenljivka	Relativna sprememba	E-ISD ali E-IRR	E-NSV ali E-NPV	Odstopanje glede na osnovno vrednost
Operativni stroški	+20%	16,376%	1.651.539,76	-3,84%
Operativni stroški	+10%	16,553%	1.683.277,72	-1,89%
Operativni stroški	0%	16,728%	1.715.015,69	0,00%
Operativni stroški	-10%	16,902%	1.746.753,65	1,82%
Operativni stroški	-20%	17,076%	1.778.491,61	3,57%

Iz zgornjih prikazov je razvidno, da je ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% oz 20% spreminja za manj kot 10% oz 20%. Najbolj značilen vpliv na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti ima sprememba višine investicijskih vlaganj.

16 Zaključek z razlago rezultatov

Občina Izola namerava izvesti gradnjo komunalne opreme na območju industrijske cone v vzhodnem predelu Izole, ki ima naziv CONA MESTNE INDUSTRIJE VZHOD (CMI-Vzhod). Cona je locirana zahodno od obalne ceste med Izolo in Valetu na pretežno nepozidanem območju, ki sega do obstoječih objektov (Mehanotehnike in Stavbenika).

V sklopu tega investicijskega programa (IP) je obravnavana varianta izvedbe investicije v eni tehnični rešitvi, ki je bila podana in utemeljena z izdelano projektno dokumentacijo (PGD). Mnenje investitorja, je, da je ta varianta optimalna iz tehničnega vidika in zato ni bilo predlaganih drugih tehničnih variant.

Predmetni investicijski program (IP) tako obravnava načrtovano investicijo, ki se nanaša na opremljanje CMI-Vzhod, ki obsega izgradnjo komunalne infrastrukture za potrebe cone CMI-Vzhod v Izoli.

Namen investicije je opremljanje cone mestne industrije vzhod s komunalno opremo, ki bo omogočila priključevanje novo predvidenih objektov in s tem povezan razvoj in umeščanje proizvodnih, obrtnih in sorodnih dejavnosti, ki bi pozitivno vplivali na razvoj občine in celotne širšega območja regije. Z realizacijo investicije se bo na območju Izole povečala ponudba ugodno prometno dostopnih in komunalno opremljenih zemljišč, ki bodo na razpolago za opravljanje proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Po izvedbi investicije bodo pridobljena in bodo na razpolago prometno dostopne in komunalno opremljene površine, ki bodo zanimive za potencialne nove investitorje in privlačne za nadaljnji razvoj gospodarskih subjektov. S tem bo dan prispevek k pospeševanju gospodarskega razvoja občine, kar bo imelo učinke na boljši razvoj, odpiranje novih delovnih mest in boljše zaposlitvene možnosti v občini. Posredno pa bo učinek viden tudi na izboljšanje delovnih in bivanjskih pogojev lokalnega prebivalstva, saj bo investicija prispevala k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k uravnoteženem gospodarskem razvoju. Z izvedbo celovite ureditve območja CMI-Vzhod bo Občina Izola sledila ciljem pospešiti rast in razvoj ter izboljšati konkurenčnost podjetij v sektorju MSP.

Ureditveno območje cone je v celoti velikosti ca. 6,6 ha. Območje v širšem prostorskem kontekstu predstavlja strukturno in funkcionalno zaokrožitev oz. zaključitev vzhodnega in jugovzhodnega dela obstoječe industrijske cone. Ureditveno območje cone je razdeljeno na dve fazi, pri čemur I. faza obsega glavni del površine v velikosti ca. 5,5 ha, II faza pa ca. 1,1 ha.

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša 1.826.435,16 EUR skupaj z DDV, pri čemur znaša vrednost povračljivega DDV 59.840,00 EUR (po 76. a členu ZDDV-1). Vrednost GOI I. faze projekta znaša 1.116.000,00 EUR brez DDV, pri čemur znaša vrednost povračljivega DDV 45.540,00 EUR. Vrednost GOI I. faze projekta skupaj z DDV in brez povračljivega DDV znaša 1.335.695,20 EUR. Sestavni del I. faze projekta so tudi stroški pripravljalnih del, ki so vezani na izvedbo I. faze in znašajo 65.478,00 EUR brez DDV oziroma 79.883,16 EUR skupaj z DDV. Nadzor nad izvajanjem del in informiranje vezano na I. fazo projekta znaša 11.160,00 EUR brez DDV, informiranje in komuniciranje pa 5.000 EUR brez DDV. Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah znaša 1.866.067,12 EUR skupaj z DDV, pri čemur znaša vrednost I. faze projekta 1.487.611,46 skupaj z DDV (brez povračljivega DDV), vrednost II. faze projekta pa 378.455,67 EUR skupaj z DDV (brez povračljivega DDV).

Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah po posameznih postavkah je prikazana v spodnji preglednici.

oz.	postavka	do 2018	leto 2018	leto 2019	leto 2020	SKUPAJ
1	Pripravljalna dela (storitve zunanjih izvajalcev)	63.108,00	2.370,00	0,00	0,00	65.478,00
1.1	Investicijska dokumentacija - IP	4.675,00	2.370,00	0,00	0,00	7.045,00
1.2	Geodetski posnetek in geomehanske raziskave	5.963,00	0,00	0,00	0,00	5.963,00
1.3	Arheološka izkopavanja	14.270,00	0,00	0,00	0,00	14.270,00
1.4	Projektna dokumentacija - PGD/PZI	38.200,00	0,00	0,00	0,00	38.200,00
2	Gradbena faza (GOI dela) - 1. faza	0,00	0,00	1.176.185,09	0,00	1.176.185,09
2.1	Cestno omrežje in javna razsvetljava			495.346,77		495.346,77
2.2	Vodnogospodarske ureditve			122.255,80		122.255,80
2.3	Meteorna kanalizacija			203.408,35		203.408,35
2.4	Fekalna kanalizacija			102.231,14		102.231,14
2.5	Vodovod			115.932,22		115.932,22
2.6	Javna razsvetljava			63.235,76		63.235,76
2.7	Krajinska ureditev			73.775,05		73.775,05
3	Gradbena faza (GOI dela) - 2. faza	0,00	0,00	0,00	316.981,88	316.981,88
3.1	Cestno omrežje in javna razsvetljava				116.442,32	116.442,32
3.2	Vodnogospodarske ureditve				47.439,47	47.439,47
3.3	Meteorna kanalizacija				64.690,18	64.690,18
3.4	Fekalna kanalizacija				0,00	0,00
3.5	Vodovod				70.081,03	70.081,03
3.6	Javna razsvetljava				16.172,54	16.172,54
3.7	Krajinska ureditev				2.156,34	2.156,34
4	Nadzor nad izvajanjem del	0,00	0,00	11.761,85	3.169,82	14.931,67
5	Informiranje in komuniciranje	0,00	0,00	5.269,65	2.695,42	7.965,07
	Skupaj brez DDV	63.108,00	2.370,00	1.193.216,59	322.847,12	1.581.541,71
	DDV 22%	13.883,76	521,40	262.507,65	71.026,37	347.939,18
	SKUPAJ Z 22% DDV	76.991,76	2.891,40	1.455.724,24	393.873,49	1.929.480,89
	DDV po 76.a členu ZDDV-1 (povračljiv)	0,00	0,00	47.995,94	15.417,83	63.413,77
	Nepovračljivi DDV	13.883,76	521,40	214.511,71	55.608,54	284.525,41
	Skupaj brez povračljivega DDV	76.991,76	2.891,40	1.407.728,30	378.455,67	1.866.067,12

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije I. faze je v tekočih cenah je sledeča:

oz.	Vir financiranja/leto	do 2018	leto 2018	leto 2019	SKUPAJ	Delež
1	Nepovratna sredstva (sredstva EU)	0,00	0,00	886.747,82	886.747,82	60%
1.1	namenska sredstva ESRR	0,00	0,00	620.723,47	620.723,47	42%
1.2	namenska sredstva proračuna RS	0,00	0,00	266.024,35	266.024,35	18%
2	Lastna sredstva investitorja (občina)	76.991,76	2.891,40	520.980,48	600.863,64	40%
2.1	lastna sredstva za manjkajoči del investicije	63.108,00	2.370,00	306.468,77	371.946,77	25%
2.1	sredstva za pokrivanje pripadajočega zneska DDV	13.883,76	521,40	214.511,71	228.916,87	15%
3	Ostala sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	SKUPAJ (1+2+3+4)	76.991,76	2.891,40	1.407.728,30	1.487.611,46	

V skladu z *Dogovorom* se sofinancira lahko največ do vrednosti 886.747,82 EUR (620.723,47 EUR iz naslova ESRR in 266.024,34 iz naslova Proračuna RS). Preostanek vrednosti investicijskega projekta, zagotovi občina iz lastnih sredstev. Skladno z *Dogovorom* je določena višina sofinanciranja 80 % upravičenih stroškov. Na podlagi izračuna najvišjega možnega zneska nepovratnih sredstev EU je razvidno, da je ta višji od vrednosti določene v *Dogovoru*, zato se kot višina zneska nepovratnih sredstev upošteva vrednost iz Dogovora, ki znaša 886.747,82 EUR (620.723,47 EUR iz naslova ESRR in 266.024,34 iz naslova Proračuna RS).

Nepovratna sredstva (ESRR in Proračun RS) glede na finančno konstrukcijo za izvedbo I. faze predstavljajo ca. 60 % vseh stroškov v kolikor upoštevamo tudi ne povračljivi DDV, ki ga krije Občina Izola. Brez upoštevanja DDV predstavlja delež nepovratnih sredstev ca. 70 % upravičenih stroškov.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za financiranje izvedbe investicije po tekočih cenah za 1. in 2. fazo je sledeča:

oz.	Vir financiranja/leto	do 2018	leto 2018	leto 2019	leto 2020	skupaj	delež
1	Nepovratna sredstva	0,00	0,00	886.747,82	0,00	886.747,82	47,52%
1.1	<i>namenska sredstva ESRR</i>	0,00	0,00	620.723,47	0,00	620.723,47	33,26%
1.2	<i>namenska sredstva proračuna RS</i>	0,00	0,00	266.024,35	0,00	266.024,35	14,26%
2	Lastna sredstva investitorja (občina)	76.991,76	2.891,40	520.980,48	378.455,66	979.319,30	52,48%
2.1	<i>lastna sredstva za manjkajoči del investicije</i>	63.108,00	2.370,00	306.468,77	322.847,12	694.793,89	37,23%
2.1	<i>sredstva za pokrivanje pripadajočega zneska DDV</i>	13.883,76	521,40	214.511,71	55.608,54	284.525,41	15,25%
3	Ostala sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	SKUPAJ (1+2+3+4)	76.991,76	2.891,40	1.407.728,30	378.455,66	1.866.067,12	100,00%

Z namenom preveritve smiselnosti in upravičenosti izvedbe investicije smo izvedeli izračune finančnih in ekonomskih kazalnikov. V namen finančne in ekonomske analize so izdelani izračuni notranje stopnje donosa, neto sedanje vrednosti in izračun relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF). Povzetek dobljenih rezultatov je podan v nadaljevanju.

Povzetek vrednosti izračunanih finančnih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. fazo je:

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Finančna interna stopnja donosnosti (F-ISD ali IRR) v %	-12,13%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV ali NPV) v EUR	-1.280.296,45
Relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV ali RNPV)	-0,9044
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	Se ne povrne v proučevanem RO.
<i>Finančna interna stopnja donosa kapitala (F-ISD-K) v %</i>	<i>-10,92%</i>
<i>Finančna neto sedanja vrednost kapitala (F-NSV-K) v EUR</i>	<i>-541.326,18</i>

Povzetek vrednosti izračunanih finančnih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. in II. fazo je:

Finančni kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Finančna interna stopnja donosnosti (F-ISD ali IRR) v %	-11,33%
Finančna neto sedanja vrednost (F-NSV ali NPV) v EUR	-1.546.507,76
Relativna neto sedanja vrednost (F-RNSV ali RNPV)	-0,8754
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	Se ne povrne v proučevanem RO.
<i>Finančna interna stopnja donosa kapitala (F-ISD-K) v %</i>	<i>-10,34%</i>
<i>Finančna neto sedanja vrednost kapitala (F-NSV-K) v EUR</i>	<i>-831.240,21</i>

Iz prikazanega izhaja, da rezultati izračunanih finančnih kazalnikov kažejo, da investicija ni zanimiva. Vendar ne smemo pozabiti, da gre v tem primeru za investicijski vložek v vzpostavitev celovite ekonomsko-poslovne infrastrukture, ki ga lahko identificiramo kot vlaganje v gospodarski razvoj regije, ki ima širše družbene učinke. V konkretnem primeru ne gre za investicijo v dobičkonosno dejavnost. Investicija bo prispevala k izboljšanju pogojev in imela učinke na širši spekter družbenih koristi.

Glede značaj projekta v konkretnem primeru samo vidik finančnih kazalnikov, ni najbolj relevanten za odločanje o investiciji. Zato je v presojo upravičenosti smiselno vključiti tudi vidik širših družbenih koristi in ekonomska merila.

Ekonomska analiza (CBA) investicije upošteva koristi investicije iz širšega družbenega vidika. Pri obravnavanju ekonomski parametrov se upošteva učinek, ki ga bo investicija imela na širšo družbeno skupnost. S tega vidika je tovrstna analiza bolj celovita kot sama finančna analiza, ki ocenjuje izvedljivost projekta le iz vidika investitorja. V namen ekonomske analize so izdelani izračuni ekonomske notranje stopnje donosa, ekonomske neto sedanje vrednosti in izračun ekonomske relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih ekonomskih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF). Povzetek dobljenih rezultatov je podan v nadaljevanju.

Vrednost izračunanih ekonomskih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. fazo je:

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Ekonomska interna stopnja donosnosti (E-ISD ali IRR) v %	17,67%
Ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV ali NPV) v EUR	1.585.030,60
Relativna neto sedanja vrednost (E-RNSV ali RNPV)	1,3802
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	6,87
<i>Ekonomska interna stopnja donosa kapitala (E-ISD-K) v %</i>	<i>37,56%</i>
<i>Ekonomska neto sedanja vrednost kapitala (E-NSV-K) v EUR</i>	<i>2.001.485,23</i>

Vrednost izračunanih ekonomskih kazalnikov v primeru izvedbe investicije za I. in II. fazo je:

Ekonomski kazalnik	Vrednost kazalnika
Referenčno obdobje projekta (let)	30
Ekonomska interna stopnja donosnosti (E-ISD ali IRR) v %	16,73%
Ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV ali NPV) v EUR	1.715.015,69
Relativna neto sedanja vrednost (E-RNSV ali RNPV)	1,1999
Doba povračila investicijskih sredstev (enostavna) v letih	7,55
<i>Ekonomska interna stopnja donosa kapitala (E-ISD-K) v %</i>	<i>27,17%</i>
<i>Ekonomska neto sedanja vrednost kapitala (E-NSV-K) v EUR</i>	<i>2.039.151,12</i>

Sklepna ugotovitev ekonomske analize, katere rezultati so podani v zgornji preglednici je, da se za obravnavano investicijo ugotavlja pozitivna ekonomska neto sedanja vrednost (E-NSV). Ekonomsko gledano je neto sedanja vrednost investicije (E-NSV) pozitivna ob upoštevanju izbrani diskontni stopnji 5%. To pomeni, da je investicija upravičena za izvedbo na račun učinka širših družbenih koristi.

Vrednost rezultata ekonomske interne stopnje donosnosti (E-ISD) kaže, da je ekonomsko gledano interna stopnja donosnosti višja ($IRR = 17,67\%$) od izbrane diskontne stopnje 5% za izvedbo investicijskega projekta I. faze. To pomeni da je iz tega vidika, investicija upravičena za izvedbo na račun učinka širših družbenih koristi. Prav tako je investicijski projekt upravičen z upoštevanjem I. in II. faze.

Iz projekcije prihodkov (koristi) in stroškov je razvidno, da je kumulativno gledano ekonomski denarni tok v referenčnem obdobju pozitiven, kar pomeni, da se investicija v proučevanem referenčnem obdobju povrne na račun učinka širših družbenih koristi. Iz navedenega izhaja, da je investicija smiselna in ekonomsko gledano upravičena za izvedbo iz vidika doseganja namena, saj vložek opravičujejo učinki širših družbenih koristi.

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do ugotovitve, da je izvedba investicijskega projekta ekonomsko upravičena oz. upravičena na podlagi analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno ekonomsko koristna. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove ne izvedbe vidimo, da je na podlagi ekonomske analize, smiselno in ekonomsko upravičeno izvesti investicijski projekt opremljanja CMI-Vzhod.

Analiza občutljivosti je tako pri finančni analizi pokazala, da nobena izmed ključnih spremenljivk nima kritičnega vpliva na spremembo finančnih kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta, kar pomeni, da je izvedba investicijskega projekta tudi na podlagi analize občutljivosti upravičena. Nobena izmed ključnih spremenljivk projekta ni kritična.

Na temelju pregleda potencialnih tveganj v posameznem časovnem obdobju lahko zaključimo, da je investicijski projekt najbolj tvegan predvsem zaradi potencialnih tveganj G1-Časovni zamik zaradi zapletov pri izvedbi del, P5- Tveganja zaradi javnih naročil in procesnih zamud pri oddaji javnega naročila za izvedbo del in G3-Tveganje zagotavljanja ustreznih finančnih sredstev za financiranja projekta. Iz ostalih opredeljenih potencialnih tveganj je projekt manj tvegan.

Zaključimo lahko, da je predmetna investicija iz vidika izvedljivosti in v času po izvedbi predvsem pa z vidika doseganja potencialnih širših družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj možna in upravičena.

Iz analize občutljivosti za finančne tokove je razvidno, da je finančna neto sedanja vrednost investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% oz 20% spreminja za manj kot 10% oz 20% . Najbolj značilen vpliv na spremembo finančne neto sedanje vrednosti ima sprememba ocene vrednosti investicijskih vlaganj. Prav tako je iz analize občutljivosti za ekonomske tokove razvidno, da je ekonomska neto sedanja vrednost investicijskega projekta znotraj mej občutljivosti, saj se pri povečanju oz. zmanjšanju ključnih spremenljivk za 10% oz 20% spreminja za manj kot 10% oz 20% .

Najbolj značilen vpliv na spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti ima sprememba višine investicije. Dobljene vrednosti izračunanih ekonomskih kazalnikov kažejo, da so denarne koristi širše družbene skupnosti naložbe večje od denarnih stroškov v ekonomski dobi naložbe, se investitorju predlaga, da se investicijski program potrdi in se odloči za izvedbo investicijskega projekta. Odločitev za izvedbo investicije pa je v domeni investitorja.

17 Viri podatkov

Pri pripravi tega dokumenta vsebin so bili uporabljeni podatki in informacije in sledečih virov:

- Dogovor za razvoj obalno-kraške razvojne regije (MGRT, št. 3030-39/2018/15, 12.9.2018);
- Projektna dokumentacija PGD za objekt CMI-VZHOD-Komunalna infrastruktura (PROJEKT d.d. NOVA GORICA, št. 13236, 2016).
- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za investicijo OPREMLJANJE CONE MESTNE INDUSTRIJE VZHOD (Občina Izola, januar 2015).
- OPPN za vzhodno območje industrijske cone v Izoli (Investbiro Koper d.d., pod številko projekta 1089-1, september 2011).
- Investicijski program (IP) za investicijo "OPREMLJANJE CONE MESTNE INDUSTRIJE VZHOD" (AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., št. 084-2016).
- Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014 -2020, Regionalni razvojni center Koper, RRA Južne Primorske, junij 2015;
- Občinski prostorski načrta (OPN) občine Izola, Locus d.o.o., 2013.
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje »OPPN CMI-vzhod« (Številka: 354-51/2012);
- Načrt razvojnih programov (NRP) Občine Izola 2018 – 2021.
- Statistični portala SI-STAT v upravljanju Statističnega urada RS, 2018.
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 - 2020, SVRK, 2015.
- Strategija pametne specializacije, Vlada RS.
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010).
- IZVEDBENA UREDBA KOMISIJE (EU) 2015/207, PRILOGA III Metodologija za izvedbo analize stroškov in koristi.
- DELEGIRANA UREDBA KOMISIJE (EU) št. 480/2014.
- UREDBA (EU) št. 1303/2013.
- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 (European Commission, december 2014).
- Atlas okolja: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso, 2016.
- Spletna stran: <http://zemljevid.najdi.si/>, 2018.
- Spletna stran Statističnega urada RS: www.stat.si;
- Spletna stran: <http://www.umar.gov.si/>, 2018
- Sestanki z naročnikom in njegovim predstavnikom, 2016 in 2018.
- Dokumentacija in informacije posredovane s strani naročnika.
- Arhivska dokumentacija izdelovalca.