

---

Predlagatelj:

**MARJAN POLJŠAK**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 22.10. 2009

**OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

<b>ZADEVA:</b>	<b>SKLEP O POTRĐITVI NOVELACIJE IP – POSLOVNA CONA »POD ŽELEZNICO« IN »MIRCE« 1. faza</b>
<b>GRADIVO PRIPRAVIL:</b>	Koda d.o.o. Ajdovščina, Oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe
<b>PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA:</b>	Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 32. redni seji dne 29. 10. 2009 obravnava in sprejme:

**PREDLOG SKLEPA**

**OBČINA AJDOVŠČINA**  
**OBČINSKI SVET**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ..... redni seji dne ..... sprejel:

**SKLEP O POTRĐITVI NOVELACIJE IP**

**POSLOVNA CONA »POD ŽELEZNICO« IN »MIRCE« – 1. faza**

Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje investicijski program za poslovno cono »Pod železnico in Mirce« - 1. faza, ki ga je izdelalo podjetje KODA d.o.o. Ajdovščina v mesecu aprilu 2009.

Številka: 351-2/2007

Datum:

**ŽUPAN**  
**Marjan Poljšak, s.r.**

---

---

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga sklep ureja:**

Na podlagi 6. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06), je potrebno v primerih, če se spremenijo ključne predpostavke iz investicijskega programa oz. v primeru, da bodo odmiki investicijskih stroškov večji od 20 odstotkov ocenjene vrednosti projekta, izdelati novelacijo investicijskega programa.

### **2. Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve sklepa:**

Novelacija investicijskega programa je izvedena zaradi spremembe vrednosti 1. faze investicijskega projekta. Občina Ajdovščina je z izvajalcem del Primorje d.d. dne 29.08.2008 podpisala pogodbo s fiksnimi cenami (št. pogodbe Primorje d.d. 6400/08; št. pogodbe Občina Ajdovščina 4301-5/2008), iz katere izhaja, da bo vrednost del za več kot 20% nižja od predhodno planirane oz. od investicijske vrednosti, ki je izhajala in projektantskega predračuna.

Ne glede na nižjo vrednost del ostajajo viri financiranja iz sredstev neposrednih regionalnih spodbud in 23. člena ZFO v enaki višini. Zmanjša se delež sredstev, ki jih za investicijo zagotavlja občinski proračun.

### **3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:**

Sprejetje sklepa nima finančnih posledic za proračun Občine Ajdovščina, saj so bila sredstva za izvedbo investicije na postavki ob zadnjem rebalansu proračuna že zmanjšana.

Pripravila:  
Alenka Čadež Kobil

**ŽUPAN**  
**Marjan Poljšak, s.r.**

---



**OBČINA AJDOVŠČINA**

**INVESTICIJSKI PROGRAM -  
NOVELIRAN**

Naziv investicijskega projekta:

---

**POSLOVNA CONA  
»POD ŽELEZNICO« IN »MIRCE«  
1. Faza**

Št. dokumenta: 41031-12/2008

Odgovorna oseba investitorja:  
Marijan Poljšak, župan

Podpis in žig:

Ajdovščina, Oktober 2009

---

---

## SPLOŠNI PODATKI O PROJEKTU

---

Naslov projekta:	<b>Poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce«- 1. FAZA</b>
Projekt se bo izvajal:	Ajdovščina, Občina Ajdovščina
Predmet investicijskega ukrepa:	nova gradnja (izgradnja komunalne infrastrukture v poslovni coni)
Vrednost investicije <b>Skupaj 1. in 2. Faza:</b> po tekočih cenah:	2.634.113,08 EUR brez DDV oz. 3.160.935,69 EUR z DDV
<b>1. Faza:</b> po stalnih cenah (= tekoče cene):	1.636.936,30 EUR brez DDV oz. 1.964.323,55 EUR z DDV
Investitor:	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6/a 5270 Ajdovščina Tel. 05 / 365 91 10 Fax. 05 / 365 91 33
Vodja projekta:	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem. župan Občine Ajdovščina
Ostali avtorji:	Vladimir Durcik, univ. dipl. inž. grad. Rajko Vecchiet, univ. dipl. inž. grad. PROJEKT d.d. Nova Gorica  Peter Velikonja, univ.dipl.ekon. in prav. Mag. Anuška Radikon, univ.dipl.ekon. KODA d.o.o. Ajdovščina
Datum izdelave:	Oktober 2009

---

## KAZALO

<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>2</b>
1.1 INVESTICIJSKA NAMERA IN CILJI INVESTICIJE .....	2
1.2 DOKUMENTACIJA – IDEJNA REŠITEV - ŠTUDIJA .....	5
1.3 KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE.....	6
1.4 PODATKI O ODGOVORNIH OSEBAH NA INVESTICIJSKEM PROJEKTU.....	15
1.5 OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE TER FINANČNA KONSTRUKCIJA .....	15
1.6 ZBIRNI PRIKAZ IZRAČUNOV TER UTEMELJITEV UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	16
<b>2 OPREDELITEV INVESTITORJA .....</b>	<b>18</b>
2.1 PODATKI O INVESTITORJU .....	18
2.2 PODATKI O IZDELOVALCU PROJEKTNE TEHNIČNE DOKUMENTACIJE.....	18
2.3 PODATKI O IZDELOVALCU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE .....	18
2.4 PODATKI O UPRAVITELJU.....	19
2.5 STROKOVNI DELAVCI IN SLUŽBE ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR.....	19
<b>3 ANALIZA SEDANJEGA STANJA .....</b>	<b>20</b>
3.1 UVOD.....	20
3.2 LOKACIJA .....	22
3.3 RAZLOGI ZA INVESTICIJO.....	23
<b>4 OPREDELITEV TRŽNIH IN RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....</b>	<b>26</b>
4.1 RAZVOJNE IN TRŽNE MOŽNOSTI IN CILJI INVESTICIJE.....	26
4.1.1 Razvojne možnosti in cilji investicije.....	26
4.1.2 Tržne možnosti investicije .....	27
4.2 USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI .....	28
4.3 CILJI OBČINE .....	31
<b>5 OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO (TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL).....</b>	<b>33</b>
5.1 OPIS POSEGOV.....	33
5.2 KOMUNALNA OPREMLJENOST .....	44
5.3 OPIS POGOJEV ZA PRIKLJUČITEV NA PRIMARNO MREŽO TER OPIS SKLADNOSTI PROJEKTA Z ZAHTEVAMI, KI IZHAJAJO IZ PROSTORSKEGA AKTA .....	46
<b>6 ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>47</b>
<b>7 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE TER OCENA VREDNOSTI PROJEKTA .....</b>	<b>50</b>
7.1 VRSTA INVESTICIJE.....	50
7.2 VREDNOST INVESTICIJE .....	50
7.2.1 Upravičeni in neupravičeni investicijski stroški.....	50
7.2.2 Vrednost investicije po stalnih cenah .....	52
7.2.3 Vrednost investicije po tekočih cenah .....	52
<b>8 ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>53</b>
<b>9 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE .....</b>	<b>56</b>
<b>10 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE .....</b>	<b>61</b>

---

<b>11</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA .....</b>	<b>63</b>
<b>12</b>	<b>PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE .....</b>	<b>65</b>
12.1	STROŠKI OBRATOVANJA INVESTICIJE .....	65
12.1.1	Amortizacija .....	65
12.1.2	Materialni stroški .....	66
12.1.3	Nematerialni stroški .....	66
12.1.4	Strošek dela .....	67
12.1.5	Strošek financiranja .....	68
12.1.6	Drugi stroški poslovanja (strošek uprave, režije) .....	68
12.2	PRIHODKI OBRATOVANJA INVESTICIJE .....	69
12.3	PRIHODKI IN STROŠKI NA PODLAGI ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (EKONOMSKA ANALIZA) .....	72
<b>13</b>	<b>KAZALNIKI UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE – FINANČNA ANALIZA IN EKONOMSKA ANALIZA (ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI - CBA) UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE.....</b>	<b>74</b>
13.1	IZRAČUN DENARNIH TOKOV INVESTICIJE.....	74
13.2	DINAMIČNI KAZALNIKI UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE.....	76
13.3	STATIČNI KAZALNIKI UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE.....	78
13.4	RAZLAGA REZULTATOV IZRAČUNA UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE S FINANČNEGA VIDIKA IN Z VIDIKA ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI (=EKONOMSKEGA VIDIKA) .....	79
13.5	OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	82
13.6	PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBORA OPTIMALNE VARIANTE .....	83
13.7	IZRAČUN FINANČNE VRZELI .....	86
<b>14</b>	<b>ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ .....</b>	<b>88</b>
14.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	88
14.1.1	Analiza občutljivosti ob spreminjanju obsega investicijskih vlaganj .....	89
14.1.2	Analiza občutljivosti ob spreminjanju diskontne stopnje .....	90
14.1.3	Analiza občutljivosti ob spreminjanju števila novih delovnih mest .....	91
14.1.4	Občutljivost neto sedanje vrednosti in koeficienta K/S na spremembo ključnih parametrov .....	93
14.2	ANALIZA TVEGANJ .....	98
<b>15</b>	<b>PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....</b>	<b>99</b>
	<b>PRILOGE .....</b>	<b>100</b>

---

## UVOD

Novelacija investicijskega programa je izvedena zaradi spremembe vrednosti 1. Faze investicijskega projekta. Občina Ajdovščina je z izvajalcem del Primorje d.d. dne 29.08.2008 podpisala pogodbo s fiksnimi cenami (št. pogodbe Primorje d.d. 6400/08; št. pogodbe Občina Ajdovščina 4301-5/2008), iz katere izhaja, da bo vrednost del nižja od predhodno planirane oz. od investicijske vrednosti, ki je izhajala in projektantskega predračuna.

Predmet dokumenta je investicijski program: »**Poslovna cona Pod železnico in Mirce – 1. Faza**« na lokaciji v Ajdovščini v Občini Ajdovščina. Predmet investicijskega programa je investicija v komunalno ureditev "Poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« na lokaciji v Ajdovščini v Občini Ajdovščina, ki zajema primarno javno omrežje komunalne infrastrukture. Investicijski projekt bo izpeljan v dveh fazah. Investicijski program vsebuje obravnavo prve faze investicije.

V investicijskem programu smo predstavili investitorja, izvajalce investicijskega programa, opredelili investicijske namere in cilje v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bo morala investicija izpolnjevati. Investicijski program vsebuje tudi analizo stroškov in koristi projekta (ekonomsko analizo) in finančno analizo neto prilivov investicije ter izračune vseh potrebnih kazalnikov, za ovrednotenje investicije (neto sedanjo vrednost, interno stopnjo donosnosti, modificirano interno stopnjo donosnosti, relativno neto sedanjo vrednost ter dobo vračanja investicije). Opravljena je bila tudi analiza tveganj in občutljivosti.

Vrednost investicije po tekočih cenah (v EUR brez centov):

	<b>Vrednost brez DDV</b> (v EUR)	<b>DDV</b> (v EUR)	<b>Skupaj z DDV</b> (v EUR)
1. Faza	1.636.936,30	327.387,25	<b>1.964.323,55</b>
2. Faza	997.176,78	199.435,36	<b>1.196.612,14</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.634.113,08</b>	<b>526.822,61</b>	<b>3.160.935,69</b>

**Predmet obravnave tega dokumenta je le 1. Faza investicije. Vrednost prve faze znaša 1.636.936,30 EUR brez DDV oz. 1.964.323,55 EUR z DDV.**

# 1 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

## 1.1 Investicijska namera in cilji investicije

Občina Ajdovščina se je odločila za ureditev stavbnih zemljišč na območju PC Pod železnico in Mirce predvsem iz naslednjih razlogov:

- Območje občine v Ajdovski mikro-regiji se ne uvršča ravno med demografsko ogrožena območja, kar kaže analiza gibanja prebivalstva. Iz analize korelacije s primerljivimi območji in občinami pa je tudi razvidno, da so ustrezne zaposlitvene možnosti v območju v direktni povezavi z rastjo oz. padanjem števila prebivalcev. Opozoriti pa moramo, da se je tudi v Občini Ajdovščina pričel slabšati biološki indeks (indeks staranja prebivalstva), kar bo lahko prineslo z leti negativne posledice za občino.
- Iz analize kazalcev delovnih mest izhaja, da je delovnih mest tako v občini kot tudi na obravnavanem območju premalo. Primanjkljaj delovnih mest je leta 2006 znašal v občini cca 1.400 delovnih mest. Od leta 1997 se je namreč število delovnih mest v občini stalno zmanjševalo in se še zmanjšuje zaradi težav v živilsko predelovalni, tekstilni in lesni industriji, ki so bile prevladujoče panoge v občini. Ker se v demografiji posledice pokažejo šele čez nekaj let, lahko brez ustreznih ukrepov pride do močnejšega odseljavanja z vsemi negativnimi posledicami.
- Iz analize dnevnih migracij vidimo, da se število dnevnih delovnih emigrantov iz leta v leto povečuje. To prinaša občini izgubljene prihodke zaradi dohodnin ter obstaja tudi večja nevarnost, da se bodo navedeni dnevni emigrantje s časom odselili iz občine. Dnevne delovne migracije pa prinašajo tako negativne kot pozitivne posledice.

Negativne posledice so:

1. Ekonomske: velika poraba časa in nižja produktivnost kot posledica utrujenosti zaradi potovanja pri večjih razdaljah;
2. Prometne: obraba vozil in cest ter prometni zastoji v konicah;
3. Ekološke: hrup in onesnaževanje okolja s plini ter s tem povezani stroški;
4. Socialno-ekonomske: težnja, da se migranti preselijo bližje delovnemu mestu; ter
5. Fiziognomične, ki se kažejo v preoblikovanju kulturne krajine, zaradi spreminjanja agrarnih naselij v urbanizirana, spalna naselja.

Pozitivne posledice so:

1. Ekonomsko-socialne: večja možnost izbire zahtevnejših delovnih mest, večji pretok informacij, boljša izbira oskrbnih in storitvenih funkcij;
2. Socialno-ekonomske: ohranitev prebivalstva tudi na podeželju, ko so zaposlitveni centri dovolj blizu, da omogočajo dostop do dela v času manj kot 15 minut; ter
3. Populacijske, ki se kažejo v prestrukturiranju prebivalstva glede na aktivnost (iz kmečkega, v polkmečko, delavsko in v zadnjem obdobju tudi storitveno sfero).



Glede na to, da so z vidika blagostanja negativne posledice prevelikih dnevnih migracij bolj izrazite kot pozitivne, pri planiranju razvoja težimo k zmanjševanju le-teh in iskanju optimalnega razmerja med:

1. bližino: manjšimi premiki, skrajševanje prostorskih razdalj in
  2. rentabilnostjo: ki pomeni zadostno gravitacijsko in s tem kupno moč, t.j. zagotavljanje rentabilnosti delovanja (kar optimiramo z obsegom oz. velikostjo ponudbe).
- Delovna mesta v poslovnih, obrtnih in storitvenih dejavnostih so obenem relativno najcenejša in ustrezno donosna. Kar nekaj podjetnikov, obrtnikov in samostojnih podjetnikov pa si želi razširiti svojo dejavnost, kar bi pomenilo nova delovna mesta ter s tem izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini. To bi imelo direkten vpliv na zaustavitev odseljavanja in izboljšanje demografskega ter s tem tudi socialnega in ekonomskega položaja občine.

Ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč je v Občini Ajdovščina zelo skromna. Prostorski plan sicer vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con, vendar so le-te zaradi razdrobljenosti lastniške strukture praktično nedosegljive. Občina Ajdovščina je že v fazi pridobivanja večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina. Mednje sodita tudi poleg poslovne cone »Pod letališčem« tudi poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce«. Še manjša pa je ponudba komunalno opremljenih ali vsaj delno komunalno opremljenih zemljišč. Na drugi strani pa je povpraševanje po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in s.p. precej večje od ponudbe zazidalnih zemljišč (zlasti od ponudbe lastniško in komunalno urejenih zemljišč, ki jih praktično ni). Konkurenco pri ponudbi zazidljivih zemljišč je že v letu 2004 in še sedaj predstavljalo območje Občine Vipava, kamor se je preselilo kar nekaj podjetnikov iz Občine Ajdovščina predvsem zaradi ugodnih leg ob hitri cesti in nižjih cen zemljišč. Dejstvo pa je tudi, da Občina Vipava nima uvedenega komunalnega prispevka. Glede na to, da so najboljše lokacije v Občini Vipava že pokupljene in to, da je Občina Ajdovščina začasno omilila komunalni prispevek investitorjem v poslovne prostore, razne trgovine z delitvijo državne pomoči v višini tega prispevka, to območje ne predstavlja več prave konkurence predvideni poslovni coni »Pod železnico« in »Mirce«. Pridobitev in komunalna oprema zemljišč v poslovni coni »Pod železnico« in »Mirce« pomeni podlago za dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe, kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« bi Občina Ajdovščina tako lažje dosegla svoje strateške cilje, ki so:

- ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Poglaviten cilj investicije je stvarne narave, in sicer v naselju Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti ustrezno infrastrukturo, ki vključuje ureditev štirikrakega križišča s pasovi za leve zavijalce na regionalni cesti, podaljšanje propusta pod regionalno cesto, ureditev glavnih dovoznih cest za poslovni coni ter ureditev komunalnih vodov: vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, TK vodov, EE vodov in plinovoda. Le-ta bi nato omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. V bistvu Občina Ajdovščina želi z investicijo pripraviti ustrezne površine namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanju delovnih pogojev lokalnega prebivalstva.

Glede na izhodišča Strategije razvoja Občina Ajdovščina lahko povzamemo naslednje cilje, ki bi jih občina dosegala z izvedbo investicije, in sicer:

- ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Ureditev območja za poslovno cono Pod železnico in Mirce bo poleg direktnega prispevka k doseganju navedenih ciljev občine imelo tudi večstranske pozitivne učinke, in sicer:

1. Izboljšanje možnosti za ohranitev prebivalstva

Povečanje zaposlitvenih možnosti in povečanje gospodarske moči pomenita velik prispevek k doseganju cilja ohranitve oz. rasti prebivalstva.

Zniževanje zunanjih (eksternih) stroškov obstoječe proizvodnje v tem območju in novih poslovnih, storitvenih obratov zaradi racionalnejše prostorske organizacije dejavnosti na enem mestu ter s tem delitev stroškov izgradnje in vzdrževanja komunalne ter energetske mreže med večje število uporabnikov pomeni več akumulacije. Le-ta pa je osnova za nove investicije in s tem nova delovna mesta.

2. Izboljšanje ekologije

Z ureditvijo komunalnega omrežja se bodo izboljšale sanitarno-zdravstvene razmere in pogoji bivanja lokalnega prebivalstva. S tem se bo povečalo njihovo blagostanje, in sicer zaradi:

- izboljšanja ekoloških pogojev bivanja (preusmeritev hrupnih in motečih dejavnosti iz stanovanjskih območij),
- izboljšanje ekološkega stanja vodotokov,
- odprava smradu in zagotovitev zanesljivega odplakovanja fekalij ter
- znižanja stroškov vzdrževanja komunalne in energetske mreže.

3. Povečanje razvojnih možnosti

Nove dejavnosti in nova delovna mesta pogojujejo različne potrebe po dodatnih kooperantskih storitvah, novi zaposleni pa povpraševanje po stanovanjih in storitvenih ter oskrbnih dejavnostih, kar ustvarja novo povpraševanje in s tem večjo rentabilnost oskrbnih in storitvenih dejavnosti oz. delovnih mest v teh sektorjih. V območju pričnejo

prevladovati pozitivni akceleratorji in nov razvojni cikel, kar v naslednjem krogu na višjem nivoju izboljša razvojne možnosti občine.

Vse to se v prihodnje izrazi v boljših življenjskih pogojih in blagostanju lokalnega prebivalstva. Iz korelacijskih analiz dejavnikov, ki vplivajo na demografsko sliko posameznega območja izhaja, da je ustrezna struktura dohodkovno zanimivih zaposlitvenih možnosti najpomembnejši dejavnik za ohranitev in razvoj prebivalstva.

V obravnavanem projektu (izgradnja Poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce«) bo Občina Ajdovščina sledila naslednjim strateškim ciljem:

- izboljšati oz. omogočiti gospodarski razvoj občine,
- izboljšanje zaposlitvenih možnosti na območju Ajdovščine, Ajdovske mikro-regije in občine kot celote,
- zmanjšanje prevelikih dnevnih migracij iz območja in občine kot celote ter
- zaustavitev potencialnega nazadovanja prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture v Ajdovski mikro-regiji oz. občini kot celoti.

Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicije ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v Občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine.

## **1.2 Dokumentacija – idejna rešitev - študija**

Pri izdelavi investicijskega programa - IP so bile upoštevane naslednje osnove oziroma izhodišča:

- Predhodno narejeni elaborati in študije;
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006);
- Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi. Metodološki delovni dokument – delovni dokument 4; za novo programsko obdobje 2007-2013, ki ga je izdala Evropska komisija – generalni direktorat za regionalno politiko; 08/2006.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta – DIIP: »Poslovna cona Pod železnico in Mirce – 1. Faza«, Maj 2008.
- PGD – Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga je izdelal PROJEKT d.d. Nova Gorica, Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica; julij 2007.

- Idejna zasnova št. 8382, ki jo je v mesecu marcu 2007 izdelal PROJEKT d.d., Nova Gorica, Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica;
- Lokacijska informacija št. 3501-203/2007, ki jo je dne 4.4.2007 izdala Občina Ajdovščina;
- Prometna študija, ki jo je izdelal PROJEKT d.d. Nova Gorica, št. 8329, decembra 2005;
- »Ureditev meteornege odvodnika Mirce«, IDR, izdelano na Projekt d.d. Nova Gorica v juliju 2007, št. proj. 8382;
- Pogodba za izvedbo del s podjetjem PRIMORJE d.d. št. 6400/08, datum pogodbe 29.08.2008 (št. pogodbe na Občini Ajdovščina 4301-5/2008).
- Osnovna priporočila SDR – Cestna razsvetljava: Razsvetljava in signalizacija za promet PR 5/2, ki ga je izdalo SDR Slovensko društvo za razsvetljava.
- Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004);
- Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradni list RS, št. 92/2005); kartografski del: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004), Odlok o dopolnitvi odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 108/2006);
- Strategija gospodarskega razvoja Občine Ajdovščina od 2005 do 2015.
- Odlok o oskrbi s pitno vodo Občine Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 4/1994, 19/1997 in Ur.l. RS, št. 17/2001);
- Odlok o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 20/2001, 79/2003 in 26/2004);
- Zakon o javnih cestah (ZJC-UPB1, Uradni list RS, št. 33/2006);
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1 (Uradni list št. 110/2002).

Kot vidimo je projekt Poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce« usklajen s prostorskimi akti, in sicer z veljavnimi prostorskimi akti. Iz vsega tega lahko vidimo, da je novogradnja skladna z navedeno plansko in urbanistično dokumentacijo ter potrjena z izjavo o skladnosti načrtov in izpolnjevanju bistvenih lastnosti s strani vodje projekta Rajka Vecchiet-a, univ. dipl. inž. grad. – G-0652.

### **1.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante**

V okviru idejnih zamisli ureditve poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« so bile obdelane štiri variante, in sicer:

Varianta I: Brez investicije (ničelna varianta)

- Varianta II: Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza
- Varianta III: Varianta celovitega pristopa k urejanju le poslovne cone »Pod železnico« v celoti
- Varianta IV: Varianta celovitega pristopa k urejanju le poslovne cone »Mirce« v celoti

### **Varianta I: Brez investicije (ničelna varianta)**

Občina Ajdovščina ne bo investirala v ureditev poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza. Pri tej varianti ne bo prišlo do odpiranja novih delovnih mest ter ostalih prednosti in koristi, ki bi jih prinesla investicija.

### **Varianta II: Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza**

- Naziv investicije: Poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza v naselju Ajdovščina, Občina Ajdovščina
- Vrednost investicije:  
- stalne cene = tekoče cene **1.636.936,30** EUR brez DDV  
**1.964.323,55** EUR z 20% DDV
- Vrsta investicije: novogradnja

Varianta II, kakor tudi varianta III in varianta IV, predpostavlja, da občina preko strokovnih služb prevzame iniciativo ter celovito organizacijo in upravljanje projekta za:

- izdelavo ustrezne dokumentacija,
- pridobitev upravnih dovoljenj za izvedbo komunalne opreme vseh zemljišč z marketinško podporo pri pridobivanju investitorjev in pri prodaji zemljišč, ki so v lasti občine.

Investicija v ureditev »Poslovne cone Pod železnico in Mirce« - 1. Faza v Ajdovščini bo prebivalcem naselja Ajdovščina ter tudi prebivalcem Občine Ajdovščina prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine, posledično z dvigom števila delovnih mest v občini pa tudi višji dohodek občine na osnovi dohodnin. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oz. omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino slabe posledice.

Z vidika občinskega proračuna varianta II predstavlja večje stroške oz. večja vlaganja v razvoj podjetništva kot varianta IV in varianta I in nižje stroške oz. nižja vlaganja v razvoj podjetništva kot varianta III, toda po drugi strani pa zagotavlja največje dohodke iz naslova dohodnine (večje

število novih delovnih mest = 120 novih delovnih mest, kar je največ med obravnavanimi variantami) ter prinaša tudi največje družbene (ekonomske) koristi občini in njenim prebivalcem v primerjavi z vsemi obravnavanimi variantami. Analiza možnosti razvoja podjetništva in odpiranja novih delovnih mest v občini je pokazala, da sodijo težave pri pridobivanju zemljišč za gradnjo poslovnih prostorov poleg zapletenih postopkov in nezadostno razvitega podjetniškega okolja med ključne ovire. Varianta II je tudi usklajena s strateškimi razvojnimi cilji Občine Ajdovščina. Prednost te variante je tudi v tem, da ima že celotno območje variante II znane investitorje (100% pokritost območja z investitorji, ki bodo gradili poslovno proizvodne objekte na svojih zemljiščih v poslovni coni in se bodo priključevali na izgrajeno javno komunalno infrastrukturo poslovne cone s terciarnim omrežjem, ki je stvar uporabnikov in ne prijavljene investicije). Varianta II pa je tudi v skladu s prostorskimi in arhitektonskimi rešitvami, z nacionalnimi strategijami ter veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi in normativi. Varianta II z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture na območju 1. Faze investicijskega projekta predstavlja funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primarno komunalno omrežje. Prednost te variante je v tem, da projekt izvedbeno povezuje komunalne vode na med obema conama že obstoječe omrežje, ki je bilo izgrajeno leta 2001, kar bo pri oskrbi z električno energijo povečalo zanesljivost oskrbe, za vodovodno omrežje pa je to nujen predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja ter zagotovitev zahtev veljavne zakonodaje s področja požarnega varstva.

### **Varianta III: Varianta celovitega pristopa k urejanju le poslovne cone »Pod železnico« v celoti**

Naziv investicije:	Poslovna cona »Pod železnico« v naselju Ajdovščina, Občina Ajdovščina
Vrednost investicije:	
- po tekočih cenah	<b>1.905.460,35</b> EUR brez DDV <b>2.286.552,41</b> EUR z 20% DDV
Vrsta investicije:	novogradnja

Ravno tako kot varianta II in varianta IV, tudi varianta III predpostavlja, da občina preko strokovnih služb prevzame iniciativo ter celovito organizacijo in upravljanje projekta za:

- izdelavo ustrezne dokumentacija,
- pridobitev upravnih dovoljenj za izvedbo komunalne opreme vseh zemljišč z marketinško podporo pri pridobivanju investitorjev in pri prodaji zemljišč, ki so v lasti občine.

Investicija v ureditev »Poslovne cone Pod železnico v celoti« v Ajdovščini bi prebivalcem naselja Ajdovščina ter tudi prebivalcem Občine Ajdovščina prinesla ravno tako koristi kot varianta II,

toda ne v takšni meri za samo občino in prebivalce Občine Ajdovščina. Varianta III pa prinaša več družbenih koristi kot varianta IV in varianta I.

Z vidika občinskega proračuna varianta III predstavlja največje stroške oz. največja vlaganja v razvoj podjetništva izmed opredeljenih variant, toda po drugi strani pa zagotavlja tudi določene dohodke iz naslova dohodnine (število novih delovnih mest = 70 novih delovnih mest, kar je manj kot pri varianti II in več kot pri varianti I in varianti IV) ter prinaša tudi družbene (ekonomske) koristi občini in njenim prebivalcem, ki pa se spet ne morejo primerjati z družbenimi koristmi, ki jih prinaša varianta II. Slabost te variante je tudi v tem, da ima občina za celotno območje variante III le delno znane investitorje, kar pomeni, da bi lahko opremljala poslovno cono in potem ne bi le-ta prinašala optimalnih družbenih koristi kot bi jih lahko, saj bi morali šele iskati investitorje. Razlog za to je v tem, da lastništvo še ni v celoti urejeno na območju PC Pod železnico, in sicer na območju, ki bo predmet 2. faze investicijskega projekta. Varianta III je tudi usklajena s strateškimi razvojnimi cilji Občine Ajdovščina. Varianta III pa je tudi v skladu s prostorskimi in arhitektonskimi rešitvami, z nacionalnimi strategijami ter veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi in normativi. Največja slabost te variante je v tem, da je tehnično pomanjkljiva. Projekt izgradnje komunalne infrastrukture za PC Mirce ter Pod železnico je zasnovan kot funkcionalna celota, skozi obe coni so speljani komunalni vodi, ki povezujejo obe coni v zanko z obstoječo obrtno cono Pod letališčem. Vzpostavitev vodovodne zanke je potreben pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja ter izpolnitev zahtev s področja požarnega varstva.

#### **Varianta IV: Varianta celovitega pristopa k urejanju le poslovne cone »Mirce« v celoti**

Naziv investicije:	Poslovna cona »Mirce« v naselju Ajdovščina, Občina Ajdovščina
Vrednost investicije:	
- po tekočih cenah	<b>728.652,73</b> EUR brez DDV <b>874.383,28</b> EUR z 20% DDV
Vrsta investicije:	novogradnja

Ravno tako kot varianta II in varianta III, tudi varianta IV predpostavlja, da občina preko strokovnih služb prevzame iniciativo ter celovito organizacijo in upravljanje projekta za:

- izdelavo ustrezne dokumentacija,
- pridobitev upravnih dovoljenj za izvedbo komunalne opreme vseh zemljišč z marketinško podporo pri pridobivanju investitorjev in pri prodaji zemljišč, ki so v lasti občine.

Investicija v ureditev »Poslovne cone Mirce v celoti« v Ajdovščini bi prebivalcem naselja Ajdovščina ter tudi prebivalcem Občine Ajdovščina prinesla ravno tako družbene koristi kot

varianta II in varianta III, toda ne v takšni meri za samo občino in prebivalce Občine Ajdovščina. Varianta IV pa bi prinesla več koristi kot varianta I.

Z vidika občinskega proračuna varianta IV predstavlja nižje stroške oz. nižja vlaganja v razvoj podjetništva v primerjavi z varianti II in varianto III ter višje stroške oz. višja vlaganja v razvoj podjetništva v primerjavi z varianto I (ni investicijskih vlaganj), toda po drugi strani pa zagotavlja tudi dohodke iz naslova dohodnine (število novih delovnih mest = 50 novih delovnih mest, kar je manj kot pri varianti II in varianti III in več kot pri varianti I) ter prinaša tudi družbene (ekonomske) koristi občini in njenim prebivalcem, ki pa se spet ne morejo primerjati z družbenimi koristmi, ki jih prinašata varianta II in varianta III. Prednost te variante (kakor tudi variante II) je tudi v tem, da ima že celotno območje variante IV znane investitorje (100% pokritost območja z investitorji). Varianta IV je tudi usklajena s strateškimi razvojnimi cilji Občine Ajdovščina. Varianta IV pa je tudi v skladu s prostorskimi in arhitektonskimi rešitvami, z nacionalnimi strategijami ter veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi in normativi. Največja slabost te variante je (podobno kot varianta III) v tem, da je tehnično pomanjkljiva. Projekt izgradnje komunalne infrastrukture za PC Mirce ter Pod železnico je zasnovan kot funkcionalna celota, skozi obe coni so speljani komunalni vodi, ki povezujejo obe coni v zanko z obstoječo obrtno cono Pod letališčem. Vzpostavitev vodovodne zanke je potreben pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja ter izpolnitev zahtev s področja požarnega varstva.

Merila za izbor variantne rešitve in njihove uteži so bila naslednja:

- ustreznost prostorskih in arhitektonskih rešitev,
- usklajenost projekta z nacionalnimi strategijami,
- ustreznost projekta z veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi, usklajenost z normativi,
- tehnična izvedljivost (funkcionalno zaokroženo območje) in racionalnost,
- že pridobljeni investitorji (podjetja), ki bodo na obravnavanem področju odprli nova delovna mesta (pokritost celotnega območja z znanimi investitorji),
- ekonomske (družbene) koristi,
- število na novo odprtih delovnih mest (do leta 2012) ter
- investicijski stroški na m<sup>2</sup> površine.

Vsa merila so si med seboj enakovredna, zato lahko pri sami oceni boljše variante izvedemo enostavno točkovanje, in sicer najboljša varianta pri posameznem merilu dobi 3 točke, najslabša pa 0 točk. Skupen seštevek točk pri posameznem merilu mora znašati 6 točk, ki je porazdeljeno med posamezne variante. V primeru enakovrednega rezultata kazalnika, si enakovredni varianti razdelita točke. Na koncu se sešteje število točk posamezne variante. Varianta z večjim številom točk je po izbranih kriterijih boljša.



Tabela 1: Ocena ter izbor variante investicije<sup>1</sup>.

Kazalniki - merila	Varianta I		Varianta II		Varianta III		Varianta IV	
	Brez investicije		PC Pod železnico in PC Mirce - 1. faza		PC Pod železnico		PC Mirce	
	Vrednost	št.točk	Vrednost	št.točk	Vrednost	št.točk	Vrednost	št.točk
Ustreznost prostorskih in arhitekturnih rešitev	ne	0,0	da	2,0	da	2,0	da	2,0
Usklajenost projekta z nacionalnimi strategijami	ne	0,0	da	2,0	da	2,0	da	2,0
Ustreznost projekta z veljavnimi predpisi in sodobnimi standardi (usklajenost z normativi)	ne	0,0	da	2,0	da	2,0	da	2,0
Tehnična izvedljivost (funkcionalno zaokroženo območje) in racionalnost	ne	0,0	da (najbolj ša)	3,0	da (najslabša)	1,0	da (srednja)	2,0
Že pridobljeni investitorji (pokritost celotnega področja z znanimi investitorji)	0%	0,0	100%	2,5	60%	1,0	100%	2,5
Ekonomске (družbene) koristi	ne	0,0	da (najvišje)	3,0	da (srednje)	2,0	da (najnižje)	1,0
Število na novo odprtih delovnih mest (do leta 2012)	0	0,0	120	3,0	70	2,0	50	1,0
Investicijski stroški (v EUR z DDV) / m <sup>2</sup>	0,00	3,0	19,28	1,0	25,21	0,0	14,85	2,0
<b>OCENA</b>	<b>3,0</b>		<b>18,5</b>		<b>12,0</b>		<b>14,5</b>	

Iz navedenega vidimo, da je **varianta I** – varianta brez investicije **najslabša varianta** izmed obravnavanih štirih variant, saj je prejela najnižje število točk. Najvišje število točk je prejela **varianta II** – **varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico in Mirce« - 1. Faza** in je tako **najboljša varianta** izmed obravnavanih štirih variant. Le-ta varianta pa je glede na trende in glede na potrebe v sami Občini Ajdovščina tudi veliko bolj sprejemljiva kot ostale variante. Z ureditvijo poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza (varianta II) bi omogočili boljši gospodarski razvoj Občini Ajdovščina, pripomogli k dvigu števila novih delovnih mest v občini in s tem tudi znižali dnevne delovne migracije, ki so v zadnjih letih v občini že problematične. Navesti pa moramo, da bi tudi varianti III in IV pripomogli k doseganju navedenih ciljev, toda ne v takšni meri kot varianta II. Zato je varianta II bila tudi najbolj ocenjena po merilu ekonomske (družbene) koristi ter število na novo odprtih delovnih mest (do leta 2012). Drugo mesto je po teh dveh merilih dosegla varianta III, tretje mesto varianta IV, četrto oz. zadnje mesto pa varianta I, saj brez izvedbe investicije ne bo prišlo ne do odpiranja novih delovnih mest ter ne do dodatnih ekonomski (družbenih) koristi za občino in njene prebivalce. Varianta II, varianta III in varianta IV pa veliko bolj sledijo tudi Regionalnemu razvojnemu programu Severne Primorske za obdobje 2007-2013 kot varianta I – varianta brez investicije. Po tem merilu so si varianta II, varianta III in varianta IV enakovredne. Ravno tako so si enakovredne varianta II, varianta III in varianta IV, kar se tiče ustreznosti prostorskih in arhitekturnih rešitev, usklajenosti z normativi, standardi itd. in boljše od variante I. Z vidika

<sup>1</sup> V tabeli 1 smo zaradi dolgega naziva posameznih variant za varianto II – Varianto celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza uporabili izraz Varianta II - PC Pod železnico in PC Mirce – 1. Faza, za varianto III – Varianto celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« v celoti izraz Variant III - PC Pod železnico ter za varianto IV - Varianto celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Mirce« v celoti izraz Varianta IV- PC Mirce.

tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture na območju poslovne cone »Pod železnico« in poslovne cone »Mirce« v naravi obe poslovni coni predstavljata funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj upravičena varianta II, da se prične z izvajanjem infrastrukture na obeh območjih 1. Faze, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primarno komunalno omrežje. Glede na merilo pokritost območja investicije z že znanimi investitorji, vidimo, da sta si varianta II in varianta IV enakovredni in si delita prvo mesto, tretje mesto pripada varianti III, zadnje pa varianti I. Pri varianti III – Varianta ureditve poslovne cone Pod železnico v celoti pa na območju, ki bo predmet 2. Faze (ni zajet v 1. Fazi ureditve poslovne cone Pod železnico in Mirce), lastništvo še ni v celoti urejeno. Varianta I pa je veliko boljša od variante II, variante III in variante IV le v primeru investicijskih stroškov na m<sup>2</sup> površin, saj pri varianti I ne bo prišlo do investicije ter tako tudi investicijski stroški ne bodo nastali. Glede na merilo investicijski stroški na m<sup>2</sup> pa vidimo, da je najslabša varianta III.

Glede na skupno oceno vidimo, da je varianta II – Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza prejela najvišje število točk in tako zasedla prvo mesto med obravnavanimi variantami. Drugo mesto je zasedla varianta IV – Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Mirce« v celoti, tretje mesto Varianta III - Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« v celoti ter četrto, zadnje mesto varianta I – varianta brez investicije. Tako varianta II, kot tudi varianta III in varianta IV predstavljajo operacijo, ki vsebinsko in namensko ustreza glede na določila javnega razpisa in razpisne dokumentacije. Da smo izbrali varianto II pa je razlog v tem, da omogoča najboljši gospodarski razvoj v občinskem in širšem regionalnem okolju, kar smo ugotovili tudi pri ocenjevanju posameznih variant. Še enkrat pa moramo poudariti, da z vidika tehnične izvedljivosti in poteka komunalne infrastrukture na območju 1. Faze investicijskega projekta, poslovna cona Pod železnico in poslovna cona Mirce predstavljata funkcionalno zaokroženo območje, zato je ekonomsko najbolj opravičena varianta II, in sicer da se prične z izvajanjem infrastrukture na obeh območjih (PC Pod železnico in PC Mirce) 1. Faze, ker to pomeni najbolj racionalno priključevanje na obstoječo primarno komunalno omrežje. Iz tega lahko sklepamo, da je za investicijo **optimalna varianta II - Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza.**

V okviru IPa »Poslovna cona Pod železnico in Mirce – 1. Faza« pa je bila narejena tudi Finančna in ekonomska analiza – Analiza stroškov in koristi, kjer smo primerjali najboljše ocenjeno, optimalno varianto (varianto II) ter najslabše ocenjeno varianto (varianto I) tudi na podlagi finančnih in ekonomskih dinamičnih in statičnih kazalnikov upravičenosti investicije. Tu navajamo le ugotovitve ter merila na osnovi katerih smo se odločili za investicijo. Izračun meril ter ocene posamezne variante so prikazani v tabeli 2 za oceno variant na podlagi finančne analize in v tabeli 3 za oceno variant na podlagi ekonomske analize (analize stroškov in koristi).

Tabela 2: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicije na podlagi **finančne analize**.

Kazalniki - Merila	VARIANTA I Varianta brez investicije		VARIANTA II Varianta z investicijo	
	Vrednost	št. točk	Vrednost	št. točk
<b>Neto sedanja vrednost investicije - NSV</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-458.862 EUR</b>	<b>2,0</b>	<b>-2.705.203 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Modificirana interna (notranja) stopnja donosnosti - MISD</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-100,00%</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,17%</b>	<b>2,0</b>
<b>Koeficient K/S</b> (Razmerje koristi / stroški)	<b>0,000</b>	<b>0,0</b>	<b>0,170</b>	<b>2,0</b>
<b>Vrednost del na m<sup>2</sup></b> (EUR / m <sup>2</sup> )	<b>0,00 EUR</b>	<b>1,0</b>	<b>19,28 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Letni bruto dobiček na novo delovno mesto</b> (EUR / DM)	<b>0,00 EUR</b>	<b>1,0</b>	<b>-281,49 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Letni strošek na prebivalca</b> (EUR / prebivalca)	<b>1,96 EUR</b>	<b>1,0</b>	<b>6,56 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Letni prihodek na prebivalca</b> (EUR / prebivalca)	<b>0,00 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>4,73 EUR</b>	<b>1,0</b>
<b>Ocena</b>		<b>5,0</b>		<b>5,0</b>

Glede na izbrane kazalnike na podlagi rezultatov iz **finančne analize** sta **varianti enakovredni**, saj sta obe varianti prejeli enako oceno. Varianta II je bila boljše ocenjena po dinamičnih kazalnikih, medtem ko je bila varianta I boljše ocenjena po statičnih kazalnikih. Prvo merilo – neto sedanja vrednost nam pokaže, da obe varianti ne zadostita pogoju pozitivne neto sedanje vrednosti, zato izberemo tisto, ki nam prinese čim nižjo negativno vrednost. To je varianta I. Modificirana interna (notranja) stopnja donosnosti nam kaže, da le-ta pri nobeni izmed variant ne presega stroškov financiranja investicije, ki znašajo 7,0%. Boljši, čeprav še vedno negativen rezultat dobimo pri varianti II. Tretje merilo – koeficient K/S, nam kaže, da pri nobeni izmed variant ne zadostimo pogoju, da mora le-ta presegati vrednost ena. Malenkost boljši rezultat nam daje varianta II. Glede na četrto merilo vidimo, da je »Vrednost del na m<sup>2</sup>« pri varianti I (varianti brez investicije) enaka nič in zato nam le-ta da boljši rezultat. Glede na peto merilo »Letni bruto dobiček na novo delovno mesto« vidimo, da nam daje boljši rezultat varianta I, saj nam varianta II pri finančni analizi po tem kazalniku kaže izgubo. Boljši rezultat nam da varianta II pri sedmem merilu »Letni prihodek na prebivalca«, medtem ko nam pri šestem merilu »Letni strošek na prebivalca« ponudi boljši rezultat varianta I.

Tabela 3: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicije na podlagi **ekonomske analize – Analiza stroškov in koristi.**

Kazalniki - Merila	VARIANTA I Varianta brez investicije		VARIANTA II Varianta z investicijo	
	Vrednost	št. točk	Vrednost	št. točk
<b>Neto sedanja vrednost investicije - NSV</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-84.067.559 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>81.375.959 EUR</b>	<b>2,0</b>
<b>Modificirana interna (notranja) stopnja donosnosti - MISD</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-100,00%</b>	<b>0,0</b>	<b>24,43%</b>	<b>2,0</b>
<b>Koeficient K/S</b> (Razmerje koristi / stroški)	<b>0,000</b>	<b>0,0</b>	<b>84,962</b>	<b>2,0</b>
<b>Vrednost del na m<sup>2</sup></b> (EUR / m <sup>2</sup> )	<b>0,00 EUR</b>	<b>1,0</b>	<b>15,12 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Letni bruto dobiček na novo delovno mesto</b> (EUR / DM)	<b>0,00 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>4.848,75 EUR</b>	<b>1,0</b>
<b>Letni strošek na prebivalca</b> (EUR / prebivalca)	<b>34,39 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>5,86 EUR</b>	<b>1,0</b>
<b>Letni prihodek na prebivalca</b> (EUR / prebivalca)	<b>0,00 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>37,29 EUR</b>	<b>1,0</b>
<b>Ocena</b>		<b>1,0</b>		<b>9,0</b>

V tabeli 3 so predstavljene vrednosti kazalnikov, ki smo jih izbrali kot merilo za izbor optimalne variante investicije, na podlagi ekonomske analize (analize stroškov in koristi). Glede na prejeto oceno vidimo, da je **boljša varianta II – Varianta celovitega pristopa k urejanju zemljišč poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza**, saj vsi ekonomski kazalniki (kazalniki na podlagi analize stroškov in koristi) zadostujejo zahtevam in nam povedo, da je varianta II – varianta z investicijo upravičena za izvedbo. V tabeli 3 tudi vidimo, da je glede na tri izmed štirih statičnih kazalnikov boljša varianta II od variante I. Varianta I – varianta brez investicije je boljša le v primeru statičnega kazalnika vrednost del na m<sup>2</sup>, saj do investicijskih vlaganj v tem primeru ni prišlo. Kot vidimo, na podlagi ekonomske analize (analize stroškov in koristi) nam daje boljše rezultate varianta II – varianta z investicijo, saj nam pri šestih izmed sedmih meril daje boljše rezultate kot varianta I – varianta brez investicije.

Na podlagi izbranih meril za optimalno varianto investicije se kot bolj smiselna varianta z ekonomskega vidika (z vidika analize stroškov in koristi) kaže varianta II - Varianta celovitega pristopa k urejanju zemljišč poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza, saj nam po šestih izmed sedmih meril daje boljše rezultate, ki tudi dosegajo potrebne vrednosti za upravičeno izvedbo investicije. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla varianta II ter vse stroške (nedenarne), ki jih prinaša varianta I –

varianta brez investicije, vidimo, da je na podlagi analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno izvesti investicijo.

#### 1.4 Podatki o odgovornih osebah na investicijskem projektu

- Občina Ajdovščina

Odgovorna oseba investitorja je Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem., župan Občine Ajdovščina. Odgovorna vodja za pridobitev investicijske dokumentacije ter za izvedbo investicije je Alenka ČADEŽ KOBOL, univ.dipl.ekon., vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe v Občini Ajdovščina. Ostale odgovorne osebe, ki sodelujejo na projektu, so podane v poglavju 2.

#### 1.5 Ocenjena vrednost investicije ter finančna konstrukcija

Vrednost investicije:

- po stalnih cenah (= tekoče cene): **1.636.936,30 EUR** brez DDV oz. **1.964.323,55 EUR** z DDV

Ekonomska vrednost investicije: **1.283.574,34 EUR** brez DDV oz. **1.540.289,21 EUR** z DDV

Investicija izražena v tekočih cenah je zaradi že pridobljene ponudbe in sklenjene pogodbe s fiksnimi cenami s podjetjem PRIMORJE d.d. (št. pogodbe 4301-5/2008) enaka vrednosti investicije po stalnih cenah.

V tabeli 4 so predstavljeni viri financiranja investicije. Podrobna finančna konstrukcija investicijskega projekta je predstavljena v poglavju 11.

Tabela 4: Viri financiranja investicije (stalne cene = tekoče cene).

Viri financiranja	Vrednost v EUR	delež
<b>A. LASTNA SREDSTVA</b>		
Proračun Občine Ajdovščina	662.738,88	33,7%
<b>Skupaj LASTNA SREDSTVA</b>	<b>662.738,88</b>	<b>33,7%</b>
<b>B. ZAPROŠENA NEPOVRATNA SREDSTVA</b>		
SVLR - neposredne regionalne spodbude	972.584,67	49,5%
SVLR - 23. člen ZFO	329.000,00	16,7%
<b>Skupaj NEPOVRATNA SREDSTVA</b>	<b>1.301.584,67</b>	<b>66,3%</b>
<b>VSI VIRI SKUPAJ</b>	<b>1.964.323,55</b>	<b>100,0%</b>

## 1.6 Zbirni prikaz izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Tabela 5: Dinamični kazalniki investicijskega projekta.

DINAMIČNI KAZALNIKI	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA Analiza stroškov in koristi
Interna (notranja) stopnja donosnosti - ISD	Neg.	87,74%
Modificirana interna (notranja) stopnja donosnosti - MIRD (disk.fakt. 7%)	-5,17%	24,43%
Neto sedanja vrednost investicije - NSV (disk.fakt. 7%)	-2.705.203 EUR	81.375.959 EUR
Sedanja vrednost investicije (disk.fakt. 7%)	1.240.337 EUR	979.741 EUR
Relativna Neto sedanja vrednost investicije - RNSV	-2,18 EUR	83,06 EUR
Koeficient K/S (Razmerje koristi / stroški)	0,170	84,962
Doba vračanja investicije (v letih)	52,13	2,03
PMT - letni donos, da za 30 let, da je NSV=0 in disk.fakt. = 7%	158.298 EUR	124.126 EUR

Tabela 6: Statični kazalniki investicijskega projekta.

	<b>FINANČNA ANALIZA</b>	<b>EKONOMSKA ANALIZA Analiza stroškov in koristi</b>	
<b>Analiza stroškov izvedbe in obratovanja</b>			
Vrednost del na m <sup>2</sup>	19,28	15,12	EUR / M <sup>2</sup>
Vrednost del na prebivalca	106,12	83,21	EUR / preb.
Vrednost del na število novih delovnih mest	16.369,36	12.835,74	EUR / DM
Letni strošek na novo delovno mesto	1.011,62	904,00	EUR / DM
Letni prihodek na novo delovno mesto	730,13	5.752,75	EUR / DM
Letni bruto dobiček na novo delovno mesto	-281,49	4.848,75	EUR / DM
Letni strošek a na m <sup>2</sup>	1,19	1,06	EUR / M <sup>2</sup>
Letni prihodek na m <sup>2</sup>	0,86	6,77	EUR / M <sup>2</sup>
Letni bruto dobiček na m <sup>2</sup>	-0,33	5,71	EUR / M <sup>2</sup>
Letni strošek a na prebivalca	6,56	5,86	EUR / preb.
Letni prihodek na prebivalca	4,73	37,29	EUR / preb.
Letni bruto dobiček na prebivalca	-1,82	31,43	EUR / preb.

Kot vidimo iz tabele 5, je investicijski projekt z ekonomskega vidika (z vidika stroškov in koristi) upravičen, saj dosega vse pogoje po dinamičnih kazalnikih (ISD in MISD sta višji od diskontnega faktorja 7%, NSV je pozitivna, doba vračanja investicije je krajša od predvidene dobe ekonomske uporabe projekta ipd.). Podrobnejša razlaga rezultatov je podana v poglavju 13.

## 2 OPREDELITEV INVESTITORJA



### 2.1 Podatki o investitorju

Naziv	<b>OBČINA AJDOVŠČINA</b>
Naslov	Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina
Odgovorna oseba	Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem.
Telefon	+386 5 365 91 10
E-mail	obcina@ajdovscina.si
Fax	+386 5 365 91 33

### 2.2 Podatki o izdelovalcu projektne tehnične dokumentacije

Naziv	<b>PROJEKT D.D. NOVA GORICA</b>
Naslov	Kidričeva ulica 9a, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba	Vladimir Durcik, univ. dipl. inž. grad. Rajko Vecchiet, univ. dipl. inž. grad. (G-0652)
Telefon	+386 5 33 80 000
E-mail	info@projekt.si
Fax	+386 5 30 24 493

### 2.3 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Naziv	<b>KODA d.o.o.</b> svetovalni inženiring, ekonomske, organizacijske in pravne storitve
Naslov	Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina



Odgovorna oseba	Peter Velikonja, univ.dipl.ekon. in prav.
Telefon	+386 5 366 36 68
E mail	koda.peter@siol.net
Fax	+386 5 366 20 28

## 2.4 Podatki o upravitelju

Po pridobitvi uporabnega dovoljenja bodo objekte komunalne infrastrukture prevzeli v upravljanje: KSD Ajdovščina d.o.o., Elektro Primorska d.d. in Občina Ajdovščina.

## 2.5 Strokovni delavci in službe odgovorni za pripravo in nadzor

### Odgovorne pravne osebe za izvajanje investicije:

- Občina Ajdovščina

Odgovorna oseba investitorja je Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem., župan Občine Ajdovščina. Odgovorna vodja za pridobitev investicijske dokumentacije ter za izvedbo investicije je Alenka ČADEŽ KOBOL, univ.dipl.ekon., vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe v Občini Ajdovščina.

### Odgovorne osebe:

Odgovorna oseba investitorja: Marjan Poljšak, univ. dipl. inž. kem.  
Župan Občine Ajdovščina

Odgovorni vodja projekta: Rajko Vecchiet, univ. dipl. inž. grad.  
G-0652

Odgovorna oseba projektanta: Vladimir Durcik, univ. dipl. inž. grad.  
Direktor družbe

Odgovorni za pridobivanje dokumentacije in dovoljenj, izvedba javnega naročila, skrbništvo nad izvajanjem del in nadzor:

Peter KETE, univ. dipl. inž. grad.

Odgovorna oseba za izdelavo projekta PGD objekta:  
Rajko Vecchiet, univ. dipl. inž. grad.  
G-0652

### 3 ANALIZA SEDANJEGA STANJA

#### 3.1 Uvod

Investitor obravnavanega projekta je Občina Ajdovščina. Občina Ajdovščina je ena izmed 13-ih občin Severnoprimske regije oz. ena izmed dveh občin Sub-regije Ajdovščina. Občina Ajdovščina zajema 45 naselij in njena površina meri 245,2 km<sup>2</sup>. Zanja je značilna podpovprečna naseljenost (75,48 prebivalcev na km<sup>2</sup>) glede na ostale občine v Sloveniji, toda glede na Goriško statistično regijo, dosega Občina Ajdovščina višjo naseljenost prebivalstva na km<sup>2</sup> (povprečje regije je znašalo 51,46 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Ob popisu prebivalcev 2002 je Občina Ajdovščina štela 9.004 moških in 9.091 žensk oziroma 18.095 občanov. Ti so tvorili 5.720 gospodinjstev, pri čemer je povprečna velikost gospodinjstva znašala 3,1 oseb. Središče občine je naselje Ajdovščina, kjer je tudi občinski sedež. Občina je razdeljena na štiri mikro-regije, in sicer na Ajdovsko mikro-regijo (naselja: Ajdovščina, Budanje, Cesta, dolenje, Dolga Poljana, Grivče, Kožmani, Lokavec, Male Žablje, Plače, Stomaž, Ustje, Velike Žablje, Vipavski križ, Žapuže), mikro-regijo Gora (naselja: Bela, Col, Gozd, Kovk, Križna Gora, Malo Polje, Otlica, Podkraj, Predmeja, Višnje, Vodice, Žagolič), Spodnja vipavsko mikro-regijo (naselja: Batuje, Črniče, Dobravlje, Gojače, Kamnje, Malovše, Potoče, Ravne, Selo, Skrilje, Vrtovin) in mikro-regijo Vipavska Brda (naselja: Brje, Gaberje, Planina, Šmarje, Tevče, Vrtovče, Zavino).

Tabela 7: Statistični podatki o investitorju po popisu iz leta 2002.

Površina občine	245,2 km <sup>2</sup>
Število prebivalcev v občini	18.095
Število gospodinjstev v občini	5.720
Število družin v občini	4.835
Število naselij v občini	45

Vir: SURS.

Tabela 8: Gibanje prebivalstva v Občini Ajdovščina, njenih mikro-regijah ter v naselju Ajdovščina do leta 2008.

	Leto							Indeks rasti		
	1869	1961	1971	1981	1991	2002	2008	1971 / 02	1971 / 08	2002 / 08
<b>AJDOVSKA mikro-regija</b>	<b>6.366</b>	<b>7.816</b>	<b>8.732</b>	<b>10.236</b>	<b>10.916</b>	<b>11.290</b>	<b>11.619</b>	<b>129,3</b>	<b>133,1</b>	<b>102,9</b>
<i>naselje Ajdovščina</i>	<i>1.259</i>	<i>3.309</i>	<i>4.126</i>	<i>5.581</i>	<i>6.116</i>	<i>6.373</i>	<i>6.518</i>	<i>154,5</i>	<i>158,0</i>	<i>102,3</i>
<b>Mikro-regija GORA</b>	<b>2.935</b>	<b>2.873</b>	<b>2.600</b>	<b>2.434</b>	<b>2.349</b>	<b>2.351</b>	<b>2.433</b>	<b>90,4</b>	<b>93,6</b>	<b>103,5</b>
<b>SPODNJA VIPAVSKA mikro-regija</b>	<b>4.106</b>	<b>3.312</b>	<b>3.126</b>	<b>3.062</b>	<b>2.871</b>	<b>3.036</b>	<b>3.134</b>	<b>97,1</b>	<b>100,3</b>	<b>103,2</b>
<b>Mikro-regija VIPAVSKA BRDA</b>	<b>2.609</b>	<b>1.880</b>	<b>1.700</b>	<b>1.530</b>	<b>1.407</b>	<b>1.418</b>	<b>1.465</b>	<b>83,4</b>	<b>86,2</b>	<b>103,3</b>
<b>Občina AJDOVŠČINA</b>	<b>16.016</b>	<b>15.881</b>	<b>16.158</b>	<b>17.262</b>	<b>17.543</b>	<b>18.095</b>	<b>18.651</b>	<b>112,0</b>	<b>115,4</b>	<b>103,1</b>

Vir: SURS.

Občina Ajdovščina beleži vsa opazovana leta stalno pozitivno rast prebivalstva in danes beleži že 18.651 prebivalcev (31.12.2008). Glede na projekcije prebivalstva, ki so bile narejene na podlagi preteklih trendov in v skladu z razvojnim programom, predpostavljamo, da bo do leta 2021 v Občini Ajdovščina več prebivalcev, in sicer 19.079 prebivalcev. Glavni vzrok rasti števila prebivalcev so predvsem priselitve iz drugih občin v RS. Poleg tega pa je Občina Ajdovščina poleg Občine Vipava in Občine Šempeter-Vrtojba edina občina, ki ima še pozitiven naravni prirast, čeprav se v zadnjih letih to zopet slabša. Občina Ajdovščina pa ima glede na slovenske razmere in razmere v regiji eno izmed najugodnejših starostnih struktur, kot tudi biološki indeks, ki je leta 2008 znašal 106,81. Občina tako izkazuje eno izmed najboljših demografskih situacij v regiji. Indeks staranja je v regiji leta 2008 znašal 135,85, v Sloveniji pa 117,59. Poudariti pa je potrebno, da se je indeks staranja oz. biološki indeks v Občini Ajdovščina od leta 2002, ko je znašal 89,1, zelo poslabšal. To pa dolgoročno vodi v demografsko ogroženost občine, če se ne sprejmejo ustrezni ukrepi za zaustavitev navedenega negativnega trenda.

Po podatkih iz Urada za makroekonomske analize in razvoj ima občina nekoliko slabše razvito gospodarstvo. Dodana vrednost na prebivalstva je v Občini Ajdovščina leta 2005 bila višja od povprečja regije ter tudi od povprečja sub-regije, in je znašala 6.683 EUR/prebivalca, medtem ko je povprečje regije znašalo 6.573 EUR/prebivalca, sub-regije Ajdovščina pa 5.576 EUR/prebivalca. Občina Ajdovščina ima v gospodarski strukturi izrazito prevlado gospodarskih dejavnosti sekundarnega sektorja, in sicer gospodarske družbe, s sedežem v Občini Ajdovščina, v sekundarnem sektorju ustvarijo kar 81,5% vseh prihodkov vseh gospodarskih družb in nudijo kar 84,7% vseh delovnih mest. Če pa upoštevamo še samostojne podjetnike, le-ti skupaj z gospodarskimi družbami v sekundarnem sektorju ustvarijo 77,4% vseh prihodkov ter nudijo 77,3% vseh delovnih mest. Terciarni in kvartarni sektor ustvarita (upoštevajoč vse gospodarske družbe in samostojne podjetnike) ustvarita le 22,3% celotnih prihodkov in 22,1% vseh delovnih mest. Gospodarske dejavnosti v občini v zadnjih letih pa ne nudijo več ustreznega števila delovnih mest (problem zmanjšanja števila delovnih mest v živilski, predelovalni, tekstilni in lesni industriji) oz. le-ta iz leta v leto padajo. Stopnja aktivnosti, ki jo računamo kot odnos med aktivnim prebivalstvom in delovnim kontingentom, je v Ajdovski sub-regiji znašala 67,2%, v Goriški regiji 67,3% in v Občini Ajdovščina 68,3%. Ugoden odnos je, ko le-ta znaša 75% in več. Kot vidimo, stopnja aktivnosti v Občini Ajdovščina ne dosega republiškega povprečja, kar kaže na slabo stopnjo aktivnosti prebivalstva. Iz izračuna indeksa zaposlitvenih možnosti pa smo ugotovili, da je v Občini Ajdovščina 15% delovnih mest manj kot je aktivnega prebivalstva, kar je za 1% slabše od Goriške regije. Primanjkljaj delovnih mest lahko vidimo tudi v velikem številu dnevnih delovnih migracij, ki se kot kaže tabela 9, iz leta v leto veča. To pa prinaša s seboj veliko negativnih posledica, predvsem družbenih in okoljskih. Največji delež dnevnih delovnih emigrantov predstavljajo dnevni delovni emigranti, ki gredo delati v druge občine v Goriški regiji, in sicer je le-teh med vsemi emigranti 72,5% (od tega v Občino Vipava 12,5%).

Tabela 9: Bilanca dnevni delovnih migracij v Občini Ajdovščina, 2000 – 2008.

	Leto								
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Imigrantje - pridejo delat v občino	2.037	2.231	2.068	2.064	2.074	2.227	2.312	2.426	2.473
Emigrantje - grejo delat v drugo občino	-2.339	-2.470	-2.505	-2.630	-2.756	-2.902	-3.024	-3.261	-3.516
<b>Saldo dnevne migracijske bilance</b>	<b>-302</b>	<b>-239</b>	<b>-437</b>	<b>-566</b>	<b>-682</b>	<b>-675</b>	<b>-712</b>	<b>-835</b>	<b>-1.043</b>

Dnevne delovne migracije izven občine pa zaradi vrste vzrokov ne pomenijo še takojšnjega upadanja prebivalstva. Taka socio-demografska situacija pa je dolgoročno z vidika blaginje občine zelo nevarna, saj migrantje težijo k priselitvi bližje delovnemu mestu in bodo to svojo željo tudi slej ko prej realizirali. Problem je tudi v tem, da se navadno najprej izselijo iz občine mlajši dnevni migrantje z višjo izobrazbo in višjim prihodki, kar posledično pomeni poslabšanje izobrazbene strukture ter kupne moči v občini. Proces močnejšega odseljavanja migrantov pa bi pomenil socio-demografsko in dobrobitno katastrofo, saj bi se z upadom prebivalstva poslabšala tudi starostna struktura, posledično bi za sedaj še pozitivna nataliteta postala negativna, padla bi kupna moč območja in s tem nivo oskrbe. Vse skupaj pa bi občino privedlo v demografsko in razvojno stagnacijo in končni demografski zlom z nepredvidljivimi negativnimi gospodarskimi posledicami za občino in celotno sub-regijo.

### 3.2 Lokacija

Pri umestitvi predvidenega posega v prostor so bila upoštevana vsa merila in pogoji, ki izhajajo iz veljavnih prostorskih aktov. Območje predstavlja večje območje nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih proizvodni dejavnosti velikosti 19,6 ha.

Območje stavbnih zemljišč pod železniško progo Prvačina-Ajdovščina zajema poslovno cono »Pod železnico« in »Mirce«, ki se razprostira nad in pod južno obvoznico mesta Ajdovščina.

Poslovna cona »Pod železnico« je locirana na zahodni strani mesta Ajdovščina in obsega pretežno ravno delno zazidano površino med hitro cesto H4 in železnico. Poslovna cona zajema še cca 90.700 m<sup>2</sup> nezazidanih površin namenjenih proizvodni, servisni in poslovni dejavnosti. Potrebna komunalna oprema poslovne cone: priključek na regionalno cesto z notranjimi ulicami, kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteornih voda, vodo oskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje – javna razsvetljava, omrežje, telekomunikacijsko omrežje. V 1. Fazi investicije bo urejeno cca 43.000 m<sup>2</sup> površine poslovne cone »Pod železnico«.

Poslovna cona »Mirce« je locirana na pretežno ravni delno zazidani površini med regionalno cesto R2/444 (južno obvozno cesto mesta Ajdovščina) in železniško progo Prvačina - Ajdovščina na nasprotni strani predvidene poslovne cone v Talih. Poslovna cona zajema še cca 90.900 m<sup>2</sup>

nezazidanih površin namenjenih proizvodno servisni dejavnosti s kombinacijo poslovnih dejavnosti. V letu 2001 se je iz smeri Ajdovščine izvedla javna cesta s komunalno opremo, na katero se bo navezovala prijavljena 1. Faza komunalne opremljenosti Poslovne cone »Mirce«. Potrebna komunalna oprema poslovne cone: priključek na regionalno cesto z notranjimi ulicami, kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteornih voda, vodo oskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, telekomunikacijsko omrežje. V 1. Fazi investicije bo urejeno cca 58.900 m<sup>2</sup> površine poslovne cone »Mirce«.

V prilogi je pregled lokacije in velikost površin 1. Faze investicije (površina v 1. Fazi investiciji znaša cca 101.900 m<sup>2</sup>).

### 3.3 Razlogi za investicijo

Občina Ajdovščina se je odločila za ureditev stavbnih zemljišč na območju PC Pod železnico in Mirce predvsem iz naslednjih razlogov:

- Območje občine v Ajdovski mikro-regiji se ne uvršča ravno med demografsko ogrožena območja, kar kaže analiza gibanja prebivalstva. Iz analize korelacije s primerljivimi območji in občinami pa je tudi razvidno, da so ustrezne zaposlitvene možnosti v območju v direktni povezavi z rastjo oz. padanjem števila prebivalcev. Opozoriti pa moramo, da se je tudi v Občini Ajdovščina pričel slabšati biološki indeks (indeks staranja prebivalstva), kar bo lahko prineslo z leti negativne posledice za občino.
- Iz analize kazalcev delovnih mest izhaja, da je delovnih mest tako v občini kot tudi na obravnavanem območju premalo. Primanjkljaj delovnih mest je leta 2006 znašal v občini cca 1.400 delovnih mest. Od leta 1997 se je namreč število delovnih mest v občini stalno zmanjševalo in se še zmanjšuje zaradi težav v živilsko predelovalni, tekstilni in lesni industriji, ki so bile prevladujoče panoge v občini. Ker se v demografiji posledice pokažejo šele čez nekaj let, lahko brez ustreznih ukrepov pride do močnejšega odseljavanja z vsemi negativnimi posledicami.
- Iz analize dnevnih migracij vidimo, da se število dnevnih delovnih emigrantov iz leta v leto povečuje. To prinaša občini izgubljene prihodke zaradi dohodnin ter obstaja tudi večja nevarnost, da se bodo navedeni dnevni emigrantje s časom odselili iz občine. Dnevne delovne migracije pa prinašajo tako negativne kot pozitivne posledice.

Negativne posledice so:

1. Ekonomske: velika poraba časa in nižja produktivnost kot posledica utrujenosti zaradi potovanja pri večjih razdaljah;
2. Prometne: obraba vozil in cest ter prometni zastoji v konicah;
3. Ekološke: hrup in onesnaževanje okolja s plini ter s tem povezani stroški;
4. Socialno-ekonomske: težnja, da se migranti preselijo bližje delovnemu mestu; ter

5. Fiziognomične, ki se kažejo v preoblikovanju kulturne krajine, zaradi spreminjanja agrarnih naselij v urbanizirana, spalna naselja.

Pozitivne posledice so:

1. Ekonomsko-socialne: večja možnost izbire zahtevnejših delovnih mest, večji pretok informacij, boljša izbira oskrbnih in storitvenih funkcij;
2. Socialno-ekonomske: ohranitev prebivalstva tudi na podeželju, ko so zaposlitveni centri dovolj blizu, da omogočajo dostop do dela v času manj kot 15 minut; ter
3. Populacijske, ki se kažejo v prestrukturiranju prebivalstva glede na aktivnost (iz kmečkega, v polkmečko, delavsko in v zadnjem obdobju tudi storitveno sfero).

Glede na to, da so z vidika blagostanja negativne posledice prevelikih dnevnih migracij bolj izrazite kot pozitivne, pri planiranju razvoja težimo k zmanjševanju le-teh in iskanju optimalnega razmerja med:

1. bližino: manjšimi premiki, skrajševanje prostorskih razdalj in
  2. rentabilnostjo: ki pomeni zadostno gravitacijsko in s tem kupno moč, t.j. zagotavljanje rentabilnosti delovanja (kar optimiramo z obsegom oz. velikostjo ponudbe).
- Delovna mesta v poslovnih, obrtnih in storitvenih dejavnostih so obenem relativno najcenejša in ustrezno donosna. Kar nekaj podjetnikov, obrtnikov in samostojnih podjetnikov pa si želi razširiti svojo dejavnost, kar bi pomenilo nova delovna mesta ter s tem izboljšanje zaposlitvenih možnosti v občini. To bi imelo direkten vpliv na zaustavitev odseljavanja in izboljšanje demografskega ter s tem tudi socialnega in ekonomskega položaja občine.

Ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč je v Občini Ajdovščina zelo skromna. Prostorski plan sicer vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con, vendar so le-te zaradi razdrobljenosti lastniške strukture praktično nedosegljive. Občina Ajdovščina je že v fazi pridobivanja večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina. Mednje sodita tudi poleg poslovne cone »Pod letališčem« tudi poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce«. Še manjša pa je ponudba komunalno opremljenih ali vsaj delno komunalno opremljenih zemljišč. Na drugi strani pa je povpraševanje po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in s.p. precej večje od ponudbe zazidalnih zemljišč (zlasti od ponudbe lastniško in komunalno urejenih zemljišč, ki jih praktično ni). Konkurenco pri ponudbi zazidljivih zemljišč je že v letu 2004 in še sedaj predstavljalo območje Občine Vipava, kamor se je preselilo kar nekaj podjetnikov iz Občine Ajdovščina predvsem zaradi ugodnih leg ob hitri cesti in nižjih cen zemljišč. Dejstvo pa je tudi, da Občina Vipava nima uvedenega komunalnega prispevka. Glede na to, da so najboljše lokacije v Občini Vipava že pokupljene in to, da je Občina Ajdovščina začasno omilila komunalni prispevek investitorjem v poslovne prostore, razne trgovine z delitvijo državne pomoči v višini tega prispevka, to območje ne predstavlja več prave konkurence predvideni poslovni coni »Pod železnico« in »Mirce«. Pridobitev in komunalna oprema zemljišč v poslovni coni »Pod železnico« in »Mirce« pomeni

podlago za dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe, kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« bi Občina Ajdovščina tako lažje dosegla svoje strateške cilje, ki so:

- ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

## **4 OPREDELITEV TRŽNIH IN RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER USKLAJENOST Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

### **4.1 Razvojne in tržne možnosti in cilji investicije**

#### **4.1.1 Razvojne možnosti in cilji investicije**

Poglaviten cilj investicije je stvarne narave, in sicer v naselju Ajdovščini v Občini Ajdovščina v načrtovanem obdobju urediti ustrezno infrastrukturo, ki vključuje ureditev štirikrakega križišča s pasovi za leve zavijalce na regionalni cesti, podaljšanje propusta pod regionalno cesto, ureditev glavnih dovoznih cest za poslovni coni ter ureditev komunalnih vodov: vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, TK vodov, EE vodov in plinovoda. Le-ta bi nato omogočila ustrezen razvoj proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. V bistvu Občina Ajdovščina želi z investicijo pripraviti ustrezne površine namenjene gospodarskemu razvoju občine ter s tem posredno tudi izboljšanju delovnih pogojev lokalnega prebivalstva.

Glede na izhodišča Strategije razvoja Občina Ajdovščina lahko povzamemo naslednje cilje, ki bi jih občina dosegala z izvedbo investicije, in sicer:

- ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

Ureditev območja za poslovno cono Pod železnico in Mirce bo poleg direktnega prispevka k doseganju navedenih ciljev občine imelo tudi večstranske pozitivne učinke, in sicer:

#### **1. Izboljšanje možnosti za ohranitev prebivalstva**

Povečanje zaposlitvenih možnosti in povečanje gospodarske moči pomenita velik prispevek k doseganju cilja ohranitve oz. rasti prebivalstva.

Zniževanje zunanjih (eksternih) stroškov obstoječe proizvodnje v tem območju in novih poslovnih, storitvenih obratov zaradi racionalnejše prostorske organizacije dejavnosti na enem mestu ter s tem delitev stroškov izgradnje in vzdrževanja komunalne ter energetske mreže med večje število uporabnikov pomeni več akumulacije. Le-ta pa je osnova za nove investicije in s tem nova delovna mesta.

#### **2. Izboljšanje ekologije**

Z ureditvijo komunalnega omrežja se bodo izboljšale sanitarno-zdravstvene razmere in pogoji bivanja lokalnega prebivalstva. S tem se bo povečalo njihovo blagostanje, in sicer zaradi:



- izboljšanja ekoloških pogojev bivanja (preusmeritev hrupnih in motečih dejavnosti iz stanovanjskih območij),
  - izboljšanje ekološkega stanja vodotokov,
  - odprava smradu in zagotovitev zanesljivega odplakovanja fekalij ter
  - znižanja stroškov vzdrževanja komunalne in energetske mreže.
3. Povečanje razvojnih možnosti

Nove dejavnosti in nova delovna mesta pogojujejo različne potrebe po dodatnih kooperantskih storitvah, novi zaposleni pa povpraševanje po stanovanjih in storitvenih ter oskrbnih dejavnostih, kar ustvarja novo povpraševanje in s tem večjo rentabilnost oskrbnih in storitvenih dejavnosti oz. delovnih mest v teh sektorjih. V območju pričnejo prevladovati pozitivni akceleratorji in nov razvojni cikel, kar v naslednjem krogu na višjem nivoju izboljša razvojne možnosti občine.

Vse to se v prihodnje izrazi v boljših življenjskih pogojih in blagostanju lokalnega prebivalstva. Iz korelacijskih analiz dejavnikov, ki vplivajo na demografsko sliko posameznega območja izhaja, da je ustrezna struktura dohodkovno zanimivih zaposlitvenih možnosti najpomembnejši dejavnik za ohranitev in razvoj prebivalstva.

#### **4.1.2 Tržne možnosti investicije**

Ocena oziroma analiza tržnih možnosti projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Na tržne možnosti projekta navadno v največji meri vplivajo dejavniki, kot so: velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

Potencialna rast trga je opredeljena z rastjo števila novih investitorjev (novih dejavnosti) v Občini Ajdovščina, kar bo neposredno vplivalo tudi na rast števila novih delovnih mest, ki se bodo odpirala v Občini Ajdovščina na osnovi obravnavane investicije. Rast števila novih delovnih mest je bila tudi osnova za izračun ekonomskih denarnih tokov investicije. Projekcija rasti števila novih delovnih mest je predstavljena v prilogi, in sicer v tabeli 6. Napoved števila novih delovnih mest je narejena na podlagi že izvedeni študij in projektov že znanih investitorjev.

Po končani investiciji bodo PC Pod železnico in PC Mirce prevzeli v upravljanje Občina Ajdovščina, KSD Ajdovščina d.o.o. in Elektro Primorska d.d. Na območju pa bodo že znani investitorji upravljali s svojim premoženjem in pričeli z investicijami v nove proizvodne programe ter ostale gospodarske dejavnosti, ker bo prispevalo k samemu razvoju Občine Ajdovščina ter izboljšanju blagostanja njenih prebivalcev. Občina Ajdovščina pa bo od investitorjev prejela nove prihodke iz komunalnega prispevka.

Ponudba zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč je v Občini Ajdovščina zelo skromna. Prostorski plan sicer vsebuje dovolj površin namenjenih za razvoj poslovno gospodarskih in obrtnih površin in con, vendar so le-te zaradi razdrobljenosti lastniške strukture praktično nedosegljive. Občina Ajdovščina je že v fazi pridobivanja večjih površin predvsem v mestu Ajdovščina. Mednje sodita tudi poleg poslovne cone »Pod letališčem« tudi poslovna cona »Pod železnico« in »Mirce«. Še manjša pa je ponudba komunalno opremljenih ali vsaj delno komunalno opremljenih zemljišč. Na drugi strani pa je povpraševanje po ustreznih lokacijah za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in s.p. precej večje od ponudbe zazidalnih zemljišč (zlasti od ponudbe lastniško in komunalno urejenih zemljišč, ki jih praktično ni). Konkurenco pri ponudbi zazidljivih zemljišč je že v letu 2004 in še sedaj predstavljalo območje Občine Vipava, kamor se je preselilo kar nekaj podjetnikov iz Občine Ajdovščina predvsem zaradi ugodnih leg ob hitri cesti in nižjih cen zemljišč. Dejstvo pa je tudi, da Občina Vipava nima uvedenega komunalnega prispevka. Glede na to, da so najboljše lokacije v Občini Vipava že pokupljene in to, da je Občina Ajdovščina začasno omilila komunalni prispevek investitorjem v poslovne prostore, razne trgovine z delitvijo državne pomoči v višini tega prispevka, to območje ne predstavlja več prave konkurence predvideni poslovni coni »Pod železnico« in »Mirce«. Pridobitev in komunalna oprema zemljišč v poslovni coni »Pod železnico« in »Mirce« pomeni podlago za dobavo storitev, ki se tržijo v okviru javne službe, kar velja tako za vodo, komunalne storitve kot tudi za električno energijo. Z ureditvijo poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« bi Občina Ajdovščina tako lažje dosegla svoje strateške cilje, ki so:

- ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

## 4.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

V okviru Regionalnega razvojnega programa Severno primorske regije 2007-2013 je navedeno, da bo regija svojo razvojno strategijo uresničevala predvsem:

- s spodbujanjem inovativnosti in ustvarjalnosti ljudi, izobraževanja, usposabljanja in vseživljenjskega učenja (razvoj socialnega kapitala),
- s pospeševanjem prestrukturiranja in inoviranjem gospodarskih dejavnosti,
- s spoštovanjem in upoštevanjem principov trajnostnega razvoja,
- s krepitvijo soodgovornosti za razvoj, kar pomeni sodelovanje, povezovanje in zaupanje med vsemi razvojnimi akterji v regiji in izven nje,
- z zagotavljanjem kakovostnega življenjskega okolja (fizičnega in socialnega) vseh prebivalcev,
- z razvijanjem skupne identitete in skupno promocijo regije,
- z izkoriščanjem lastnih razvojnih potencialov v pogojih globalizacije ter

- z izvajanjem ukrepov razvojne pomoči na območjih s posebnimi razvojnimi problemi.

Večjo uspešnost, prepoznavnost, razvojno in gospodarsko moč regije bodo spodbudili v okvirih in pogojih, ki jih vzpostavljajo država, direktive Evropske unije ter globalno soodvisen svet. Pomembno je dejstvo, da postaja regija eden ključnih vzvodov sodobnega razvoja, ki združuje lokalno in globalno ter ustvarja ugodno okolje za pospešeno rast in razvoj gospodarstva. Za stimulatívno razvojno okolje regije je potrebno sodelovanje in povezovanje med:

- razvito infrastrukturo (materialno, institucionalno, intelektualno in informacijsko),
- upravno mrežo regije,
- institucijami podpornega okolja,
- podjetji različnih velikosti in branž ter
- različnimi institucijami civilne družbe s specializiranimi znanji in interesi ter angažiranimi posamezniki.

Temeljni nosilci razvoja regije v obdobju 2007-2013 so:

- obstoječa in nova podjetja,
- lokalne skupnosti, občine in regionalna skupnost ter
- institucije podpornega okolja.

Strateški cilji regije v programskem obdobju 2007–2013 so naslednji:

- dvig inovativnosti v gospodarstvu,
- nadaljnji dvig znanj/širitev znanj in izobrazbene ravni prebivalcev, predvsem zaposlenih,
- dvig socialnega kapitala za nadaljnji razvoj podjetnosti in inovativnosti v gospodarstvu in življenju regije,
- razvoj odličnosti in konkurenčnosti v turizmu,
- ohranjanje poseljenosti podeželja,
- optimalno varstvo okolja in skladen prostorski razvoj ter
- izboljšanje infrastrukturne opremljenosti regije.

Razvojno vizijo in strateške cilje bo regija uresničevala s programi, ukrepi in projekti v okviru petih razvojnih strategij oz. razvojnih prioritet:

- Razvojna prioriteta 1: Znanje za razvoj in podjetnost,
- Razvojna prioriteta 2: Inovativnost v gospodarstvu
- Razvojna prioriteta 3: Odličnost v turizmu
- Razvojna prioriteta 4: Celostni razvoj podeželja
- Razvojna prioriteta 5: Trajnostni okoljski in prostorski razvoj ter infrastrukturna opremljenost regije

Pogoj za uspešno izvajanje strategij bo učinkovita regionalna podporna mreža in sodelovanje ključnih organov regije z lokalnimi skupnostmi, gospodarstvom, razvojnimi agencijami in civilno družbo.

Investicija »Poslovna cona Pod železnico in Mirce« po svojem osnovnem namenu bo omogočila doseganje ciljev razvojne prioritete 2 »Inovativnost v gospodarstvu« ter razvojne prioritete 5 »Trajnostni okoljski in prostorski razvoj ter infrastrukturna opremljenost regije«.

V okviru Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske 2007 – 2013 je navedeno, da so za izvedbo strateškega cilja »dvig inovativnosti v gospodarstvu« (razvojna prioriteta 2) ključni trije programi, in sicer:

- Program 2.1: Izgradnja razvojne infrastrukture ⇒ Cilja programa sta urejanje novih površin za podjetja, predvsem za postopno in dolgoročno izgradnjo podporne infrastrukture za izobraževalne, raziskovalne in razvojne institucije, da se zagotovijo pogoji za hitrejšo rast in konkurenčnejši razvoj lokalnega gospodarstva;
- Program 2.2: Ustvarjanje novih in kakovostnih delovnih mest ⇒ Cilj programa je ustvarjanje novih delovnih mest s poudarkom na ustvarjanju prevladujočega deleža bolj zahtevnih ustvarjalnih delovnih mest s čim višjo dodano vrednostjo; ter
- Program 2.3: Program spodbujanja razvoja v Posočju 2007-2013 (Soča 2013) ⇒ Strateška cilja programa Soča 2013 sta dvig konkurenčnosti v gospodarstvu ter izboljšanje kadrovskega potenciala območja Zgornjega Posočja in širše.

Obravnavana investicija spadala v program 2.1 in 2.2 ter je usklajena z regijskimi razvojnimi strategijami in politikami.

Za izvedbo strateškega cilja »izboljšanje infrastrukturne opremljenosti regije« (razvojna prioriteta 5) pa so ključni naslednji programi:

- Program 5.1: Celovit prostorski razvoj regije ⇒ Cilj programa je zagotoviti in uresničevati celovito regionalno prostorsko načrtovanje v povezavi s posameznimi sektorji z namenom celovitega prostorskega razvoja regije;
- Program 5.2: Optimalno varstvo okolja ⇒ Cilji programa so optimalno varstvo okolja, sonaravno upravljanje z vodnimi viri, ohranjanje biotske raznovrstnosti in raznolikosti kulturne krajine ter izboljšanje degradiranega okolja in kakovosti bivanja v sodelovanju z okolju prijaznim gospodarstvom;
- Program 5.3: Uravnotežena in kakovostna javna gospodarska in informacijska infrastruktura regije ⇒ Cilj programa je uravnotežena in kakovostna infrastrukturna opremljenost regije (gospodarska in informacijska infrastruktura) s poudarkom na izboljšanju prometnih povezav, predvsem cestnega omrežja ter vpliva na načrtovanje in dinamiko gradnje državnega prometnega omrežja; ter
- Program 5.4: Cilji programa so zagotavljanje večje energetske samostojnosti regije, povečanje deleža energije, pridobljene iz obnovljivih virov, izboljšanje izkoristka in zmanjšanje izgub toplotne energije.

Obravnavana investicija spadala v program 5.3, delno pa uresničuje tudi cilje programa 5.1. Glede na navedeno vidimo, da je investicija usklajena z regionalnimi strateškimi razvojnimi cilji. Obravnavana investicija je zajeta tudi v Izvedbenem načrtu Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske (Goriške statistične regije) za obdobje 2007-2009.

### 4.3 Cilji občine

Občine so temeljne lokalne samoupravne skupnosti (Ur. L. RS, št. 72/1993). V okviru ustave in zakonov RS posamezna občina samostojno ureja in opravlja svoje zadeve in izvršuje naloge, ki so nanjo prenesene z zakoni. Lokalne samoupravne skupnosti so osebe javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Osebe javnega prava pri svojem delovanju zasledujejo javne cilje, delujejo v javnem interesu oziroma je vsebina njihovega delovanja v izvrševanju javne funkcije. Lokalne samoupravne skupnosti se financirajo iz lastnih virov. Pri čemer občinam, ki zaradi slabše razvitosti ne morejo v celoti zagotoviti izvajanja z zakonom določenih nalog, zagotovi potrebna dodatna sredstva država. Osebe, ki imajo na območju lokalne samoupravne skupnosti stalno prebivališče, so člani lokalne samoupravne skupnosti oziroma občani. Posamezna občina lahko v skladu z zakoni poseduje, pridobiva in razpolaga z vsemi vrstami premoženja, ustanavlja in vodi javna in druga podjetja ter v okviru sistema javnih financ določa svoj proračun. Posamezna občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Posamezna občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine;
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe;
- pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele;
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov ter opravlja druge dejavnosti varstva okolja;
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;
- pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko dokumentacijsko, društveno, turistično, kulturno in drugo dejavnost na svojem območju;
- pospešuje razvoj športa in rekreacije;
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine;
- opravlja nadzorstvo nad krajevnimi prireditvami;

- organizira komunalno-redarstveno službo in skrbi za red v občini;
- skrbi za požarno varnost in organizira reševalno pomoč;
- zagotavlja izvensodno poravnavo sporov;
- organizira pomoč in reševanje za primere elementarnih in drugih nesreč;
- organizira opravljanje pokopališke in pogrebne službe;
- določa prekrške in denarne kazni za prekrške, s katerimi se kršijo predpisi občine;
- sprejema statut občine in druge splošne akte;
- organizira občinsko upravo;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

V obravnavanem projektu (izgradnja Poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce«) bo Občina Ajdovščina sledila naslednjim strateškim ciljem:

- izboljšati oz. omogočiti gospodarski razvoj občine,
- izboljšanje zaposlitvenih možnosti na območju Ajdovščine, Ajdovske mikro-regije in občine kot celote,
- zmanjšanje prevelikih dnevnih migracij iz območja in občine kot celote ter
- zaustavitev potencialnega nazadovanja prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture v Ajdovski mikro-regiji oz. občini kot celoti.

Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicije ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v Občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine.

## 5 OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO (Tehnično-tehnološki del)

### 5.1 Opis posegov

Poseg v prostor je gradnja poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce«. Poseg predvideva:

- ureditev štirikrakega križišča s pasovi za leve zavijalce na regionalni cesti,
- podaljšanje propusta pod regionalno cesto,
- ureditev glavnih dovoznih cest za poslovni coni ter
- ureditev komunalnih vodov: vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, TK vodov, EE vodov in plinovoda.

Investicija (poseg) je predviden v dveh fazah, in sicer je v **prvi fazi investicije** predvideno:

#### A. Regionalna cesta

- a. Štirikrako križišče z dograditvijo pasov za leve zavijalce na glavni smeri  
*dolžina posega 340 m*
- b. Propust  
*dolžina podaljšanja  $L=5,9 m + 28,14 m$   
presek propusta  $4,5 \times 2,1 m$*
- c. EE vodi – javna razsvetljava  
*dolžina odseka 300 m*
- d. Kabelska kanalizacija za bodočo semaforizacijo  
*dolžina 120 m*

#### B. PC Mirce

- a. Cesta 2  
*dolžina posega  $L=280 m$  (širina ceste  $6,5 m$ ; pešhodnik širina  $1,6 m$ )*
- b. Meteorna kanalizacija  $d= 250-700 mm$   
*dolžina odseka  $L=260 m$*
- c. Fekalna kanalizacija  $d=250 mm$   
*dolžina odseka  $L=260 m$*
- d. Vodovod  $d=150 mm$   
*dolžina odseka  $L=310 m$*
- e. EE Vodi (VN, NN, JR)  
*dolžina odseka  $L=930 m$*
- f. TK (telekomunikacijska kanalizacija – TK kanalizacija)  
*dolžina odseka  $L=310 m$*

#### C. PC Pod železnico

- a. Cesta 3

- dolžina posega L=80 m (širina ceste 9,5 m)*
  - b. Cesta 4
    - dolžina posega L=300 m (širina ceste 6,5 m; pešhodnik širina 1,6 m)*
  - c. Meteorna kanalizacija d= 250-900 mm
    - dolžina odseka L=330 m*
  - d. Fekalna kanalizacija d=300 mm
    - dolžina odseka L=330 m*
  - e. Vodovod d=150 mm
    - dolžina odseka L=790 m*
  - f. EE Vodi (VN, NN, JR)
    - dolžina odseka L=1.340 m*
  - g. TK (telekomunikacijska kanalizacija – TK kanalizacija)
    - dolžina odseka L=300 m*
- D. Sanacija meteornega odvodnika

V **drugi fazi investicije** pa je predvideno:

- A. PC Pod železnico
- a. Cesta 4
    - dolžina posega L=530 m (širina ceste 6,5 m; pešhodnik širina 1,6 m)*
  - b. Meteorna kanalizacija d= 250-700 mm
    - dolžina odseka L=530 m*
  - c. Fekalna kanalizacija d=250 mm
    - dolžina odseka L=530 m*
  - d. Vodovod d=150 mm
    - dolžina odseka L=530 m*
  - e. EE Vodi (VN, NN, JR)
    - dolžina odseka L=1.900 m*
  - f. TK (telekomunikacijska kanalizacija – TK kanalizacija)
    - Dolžina odseka L=530 m*

**Predmet investicijskega programa – IP-a je le prva faza investicije.**

**a. PROPUST v KM 1,4 + 9,58**

Obravnavan propust bo lociran v območju načrtovanega križišča, ki napaja cono. Trasa regionalne ceste v km 1,4+9,58 prečka traso odprtega odvodnika. Obstoječ propust je bil zgrajen v letu 1996. Medsebojni kot križanja osi ceste in osi objekta znaša 49°. Obstoječ objekt ima elastično podprt poševni AB okvir s svetlim razponom 4,5 m in skupno dolžino 27,6 m. Konstrukcijo propusta tvorijo temelji, stene, voziščna plošča, krila in prehodne plošče. Voziščna plošča, stene in krila so debeline 45 cm. Prehodni plošči debeline 25 cm sta naslonjeni na objekt preko konzole širine 25 cm. Na konceh sta urejeni mostni glavi. Temelji so pasovni. Zaradi



širitve ceste in ureditve novega križišča, bo potrebno obojestransko širiti obstoječi propust pod regionalno cesto. Na vtočni strani propusta bo potrebna širitev desne strani propusta za 2,8 m oziroma skupaj s Krilnim zidom 1 za 5,9 m. Levo vtočno stran propusta bo potrebno podaljšati za 3,5 m oziroma skupaj s Krilnim zidom 2 za 4,9 m. Dolžina podaljšanja propusta na iztočni strani bo nekoliko večja, saj bo potekal preko obstoječe struge priključni krak za PC Pod železnico. Desno iztočno stran propusta bo potrebno podaljšati za 23,5 m, skupaj s Krilnim zidom 3 za 27,15 m. Nasprotno, levo stran propusta se podaljša za 14,15 m oziroma skupaj s Krilnim zidom 4 za 17,15 m. Skupna dolžina podaljšane propusta znaša 44,60 m. Podaljšanje obstoječega okvirja konstrukcije se bo izvedlo v obstoječih dimenzijah z debelino 45 cm plošče in sten. Pasovni temelj se bo podaljšalo v širini 1,5 m. Krilne zidove se bo izvedlo konzolno. Za krili se bo uredilo muldo z odtokom v odvodnik. Robni venec se bo izdelalo v monolitni izvedbi s prečnim sklon robnega venca 4% proti vozišču. Površina se bo obdelala kot metličan beton. Robnik je predviden iz granita in je nameščen 7 cm nad koto vozišča. Vzдолžno je na stiku z voziščem in pešhodnikom zalit s trajno elastičnim kitom. V robni venec bo vgrajena jeklena varnostna ograja. Skupna širina mostne kape bo znašala 90 cm. Širitvi vozišča bo sledilo tudi obojestransko podaljšanje prehodne plošče. Debelina prehodne plošče bo znašala 25 cm. Izvedla se bo v naklonu 1:10. Za konstrukcijo se bo uporabil beton tlačne trdnosti C 30/37 in betonsko jeklo kvalitete S 500. Podložni beton bo kvalitete C 12/15. Vse zasute betonske površine se bo izoliralo in zaščitilo hidroizolacijo. Hidroizolacijo se predvidi tudi na zgornji površini voziščne plošče. V robnih venci objekta bodo vgrajene tri PVC cevi preseka 80 mm za vodenje instalacij. Robni venci bodo zaključeni z granitnim robnikom dimenzij 13/20/100 cm. Na robnih venci je predvidena jeklena varnostna ograja brez distančnika z nivojem zadrževanja H1 in delovno širino W6 ( $W \leq 2.1$  m).

### **Ureditev odvodnika**

Pod objektom poteka struga potoka s sledečim prerezom:

Brežine	2 X 1,85 m = 3,70 m
Dno brežine	1 X 0,80 m = 0,80 m
SKUPAJ	4,50 m

Strugo odvodnika se bo podaljšalo v obstoječem prerezu. Po izvedbi hidroizolacije in njene zaščite do predvidene brežine, se bo v plasteh nabilo nasip v naklonu 2:3 ter dno brežine se bo obložilo s kamenjem debeline 20-30 cm. Vzporodno z izdelavo dokumentacije je bila ponovno preverjena ureditev odvodnika. Prevera je obdelana v dokumentaciji »Ureditev meteornege odvodnika Mirce«, IDR, izdelano na Projekt d.d. Nova Gorica, leto 2007, št. proj. 8382. Iz elaborata je povzeta višinska kota stoletne vode je Q100, ki je 0,7 m nad dnem struge. Svetla višina v propustu znaša minimalno 2,1 m, kar pomeni, da je nad koto stoletne vode še minimalno 1,4 m.

**b. ELEKTRIČNE INSTALACIJE IN ELEKTRIČNA OPREMA**

Na območju urejanja se načrtuje izgradnja nove zunanje ureditve po izdelani situaciji. Javno razsvetljava je potrebno predvideti na celotni dolžini v javnem funkcionalnem zemljišču. Vrednost investicije vključuje tudi elektromontažna dela, ki jih bo krila Občina Ajdovščina, in sicer strošek elektromontažnih del za javno razsvetljava. Le-ta strošek bo upoštevan v vrednosti investicije, ne bo pa vključen med upravičene stroške za sofinanciranje s strani SVLR.

**b1. TRANSFORMATORSKE POSTAJE TP1, TP2 in TP3**

Na obravnavanem območju bodo zgrajene tri transformatorske postaje, ki bodo služile za napajanje bodočih poslovnih in industrijskih objektov. Vse transformatorske postaje bodo enake. Zato jih v nadaljevanju obravnavamo skupaj. Razlika med posameznimi TP je v različnem številu NN izvodov. Projektirane TP bodo služile za napajanje kompleksa »Pod železnico« in »Mirce«. Obremenitev bo odvisna od inštalirane moči bodočih uporabnikov.

<b>Naziv</b>	<b>Projektirana TP</b>
Napetost transformacije:	(TP IMP IV 20/0,4Kv, 2 x 1.000 Kva) 20/0,4/0,231 kV
Moč transformatorja:	2 x 630 kVA (max 2 X 630 kVA)
Ozemljitev:	Obratovalna in zaščitna ozemljitev sta združeni.

**Izgradnja TP postaj ni predmet tega IP-a oz. ni zajeto v vrednosti investicije, saj bo investicijo oz. investicijske stroške v zvezi z izgradnjo TP postaj nosilo podjetje Elektro Primorska d.d.**

**b2. NIZKO-NAPETOSTNI (NN) PRIKLJUČEK**

Za napajanje objektov na obravnavanem območju je potrebno izdelati NN omrežje, ki bo omogočalo priključitev bodočih porabnikov. Iz projektiranih TP se bo področje napajalo preko kablinskih razdelilnih omaric RKO-NN. Kabli bodo tipa PP00 4x1x240 in bodo položeni v kabelsko kanalizacijo. Za potrebe polaganja in vzdrževanja je predvideno določeno število kablinskih jaškov z litoželeznimi pokrovi. Kable za NN priključek bo dimenzioniran na tokovno obremenitev in izbrane prereze, ki bodo kontrolirani glede na dopustni padec napetosti. Izvrševan bo tudi kontrola na tok kratkega stika. Pred preobremenitvijo in kratkim stikom bo kabel varovan z varovalko v TP. Izračuni so izdelani s programom ECODIAL in so sestavni del arhivskega projekta. PEN (nični) vodnik NN priključka se bo v TP povezal na združeno ozemljitev TP. V odjemnem mestu bo potrebno izvesti ozemljilo z minimalno upornostjo  $10\Omega$  - izvedlo se bo povezavo na NN ozemljitev.

**Osnovni podatki**

Izvor napajanja:	TP1, TP2, TP3. 20/0,4 kV max 2x630kVA
------------------	--

Varovanje NN izvoda v TP:	3 x 300 A
Ozemljitev:	združena
Konična moč TP 1:	500 kW
Konična moč TP 2:	900 kW
Konična moč TP 3:	800 kW
cos φ objekta:	0,95
Sistem:	TN – C!
Zaščita:	Samodejni izklop napajanja z uporabo taljivih varovalk

**Elektromontažna dela za izpeljavo NN priključka niso zajeta v vrednosti investicije, saj bo investicijo oz. investicijske stroške elektro montažnih del nosilo podjetje Elektro Primorska d.d. Predmet IP-a so le investicijski stroški gradbenih del za NN omrežje. Le-ti so tudi vključeni v vrednost investicije.**

#### **c. TELEKOMUNIKACIJSKE INSTALACIJE**

Na severovzhodni strani – vzporedno s cesto poteka obstoječa TK kabelska kanalizacija. V obstoječem zadnjem jašku kabelske kanalizacije »MIRCE« se bo izvedlo priklop na obstoječe TK omrežje. Predmet projekta je TK kanalizacija med zadnjim jaškom TK »MIRCE« in gradbenimi parcelami, na katerih bodo grajeni predvideni objekti. Telekomunikacijski vodi za obravnavano območje se izvedejo v TK kanalizaciji, ki poteka zemeljsko od obstoječe poslovne cone Mirce. V nadaljevanju kanalizacija bo prečkal obvoznico in potekal na južni strani obravnavanega območja in priklapljal področje »POD ŽELEZNICO« v Žuržah in na Gmajni. Potek trase TK kanalizacije je razviden iz posameznih situacij in detajlov. Kapaciteta kabelskih povezav bo določena v skladu s potrebami posameznega investitorja, v projektu PGD posameznega objekta.

**Predmet IP-a so le investicijski stroški gradbenih del za TK kanalizacijo in so tudi le-ti vključeni v vrednost investicije. Ostala dela oz. ostale investicijske stroške bo nosilo podjetje Telekom Slovenije d.d.**

#### **d. CESTE, KANALIZACIJA, VODOVOD**

##### **d1. POSLOVNA CONA »POD ŽELEZNICO«**

Poslovna cona "Pod železnico" obsega površino v velikosti 8,7 ha (velikost površine 1. Faze investicije je **4,3 ha**). Natančnejša določitev programa celotne cone trenutno še ni znana. Predvidoma se bo poslovna cona urejala v dveh fazah. 1. Faza obsega izgradnjo vzhodnega dela kompleksa s priključkom na regionalno cesto. V 2. Fazi bo zgrajen zahodni krak osrednje dovozne ceste s pripadajočo komunalno infrastrukturo.

### **Cestno omrežje**

Navezava območja na javno cestno mrežo je predvidena na severno vzhodni strani cone preko priključka na regionalno cesto R2-444, odsek 0387 Obvoznica Ajdovščina. Skladno z izdelano študijo »Ureditev novih križišč in priključkov na območju južne obvoznice mesta Ajdovščina« (izdelovalec Projekt d.d. Nova Gorica, št. proj. 8329, december 2005) je na tem mestu predvideno štirikrako križišče (K5). Namenjeno je napajanju poslovnih con, ki se jih obdeluje s to dokumentacijo. Za potrebe napajanja PC Pod železnico je predviden južni krak križišča. Uredil se pravokotni priključek (Cesta 3) s sledečim normalnim profilom:

#### Cesta 3 - Normalni prečni profil

vozni pas	2 x 4,50 m = 9,00 m
robni pas	2 x 0,25 m = 0,50 m
bankina - desno	1 x 1,00 m = 1,00 m
<u>razširjena bankina – levo</u>	<u>1 x 2,10 m = 2,10 m</u>
Skupaj	12,60 m

Razširjena bankina je namenjena eventualni ureditvi pešhodnika.

Glavna cestna povezava (Cesta 4) znotraj kompleksa bo potekala vzdolž južnega roba poslovne cone, vzporedno s traso hitre ceste. Načrtovana cesta bo potekala v varovalnem pasu hitre ceste. Lega glavne dovozne ceste je bila določena ob upoštevanju morebitne širitve trase hitre ceste za širino enega prometnega pasu in odstavnega pasu (min 7,0 m). Lega zunanjega roba načrtovane dovozne ceste bo od obstoječe varovalne ograje AC odmaknjena za 9,0 m.

#### Cesta 4 - Normalni prečni profil

vozni pas	2 x 3,00 m = 6,00 m
robni pas	2 x 0,25 m = 0,50 m
pešhodnik - desno	1 x 1,60 m = 1,60 m
bankina – desno	1 x 0,50 m = 0,50 m
<u>bankina - levo</u>	<u>1 x 1,00 m = 1,00 m</u>
Skupaj	9,60 m

Priključki na posamezne parcele so v situacijah prikazani. Glede na dejstvo, da program v coni še ni natančno določen, se bo lega in velikost priključkov po potrebi prilagajala ob izvedbi. Stacionarni promet bo načrtovan znotraj urejevalnih enot. Parkirna mesta se bodo urejala skladno z željami in potrebami lastnikov posamezne parcele. Cestna mreža je zasnovana tako, da zagotavlja maksimalno dostopnost do vseh delovnih con. Na glavnih povezavah bo zagotovljena prevoznost za vlačilec.

### ***Odvodnjavanje in kanalizacija***

Skladno s konceptom dispozicije odpadnih voda mesta Ajdovščine se predvidi ločen kanalizacijski sistem.

Fekalna kanalizacija: Sistem odvodnje fekalne vode je zasnovan, tako da se skuša v največji meri slediti zasnovi cestnega omrežja na območju cone. Fekalni kanal bo potekal vzporedno s kanalom meteorne odvodnje. Predvideni fekalni kanal FK1 bo potekal v telesu projektirane ceste 4 od zahodnega dela območja proti vzhodnem delu. Na območju JV od kompleksa se predvidi prehod fekalne kanalizacije preko struge potoka in priključitev na obstoječi fekalni kolektor, ki odvaja odpadno vodo na komunalno čistilno napravo. Premostitev se bo izvedla preko samonosilne jeklene cevi na armiranobetonskih podporah. Potreben prerez, napolnjenost cevi ter hitrosti ob sušnem in maksimalnem pretoku so preverjeni. Izbralo se bo kanal preseka 250 mm oz. 300 mm. Zmogljivost kanala  $Q_z = 63,9$  l/s oz. 100,4 l/s, padec imin = 0,5 %. Polnjenost cevi je 48%. Minimalne hitrosti bodo ob sušnih pretokih večje od minimalne potrebne hitrosti 0,40 m/s. Skupna dolžina cevi bo cca 862 m. Projektirani vzdolžni nagibi bodo med 0,5 % in 1,05 %.

Meteorna kanalizacija: Vzporedno s fekalnim kanalom je predvidena meteorno kanalizacijo, v katero se bo stekala meteorna voda z območja kompleksa. Meteorna kanalizacija bo gravitirala proti površinskemu odvodniku, ki bo potekal vzdolž vzhodnega roba kompleksa in se iztekala vanj. Predvidena je izgradnja meteornega kanala MK1 v skupni dolžini cca 841 m. Celotna prispevna površina obsega: celotno javno cestno omrežje znotraj PC Pod železnico, javne utrjene površine razen zbiralcev ločenih frakcij in meteorne vode z območij predvidenih za pozidavo. Odvodnja zunanjih površin bo urejeno z zajemom voda preko požiralnikov s peskolovi in odvedeno v predvideni kanal MK 1. Cevi bodo dimenzionirane na maksimalno 70% napolnjenost. Izbrane bodo cevi preseka □ 400 mm do □ 900 mm. Projektirani vzdolžni nagibi so med 0,5 % in 1,44 %.

### ***Vodovod***

Območje poslovne cone se bo oskrbovalo s sanitarno in požarno vodo iz na novo predvidenega omrežja, ki se bo navezovalo na omrežje industrijske cone vzhodno od PC »Mirce« (Φ 200) in omrežje v sklopu poslovne cone Pod letališčem (Φ 150).

Na obravnavnem območju je predvideno vodovodno omrežje s cevmi iz nodularne litine. Vodovodno omrežje je zasnovano tako, da tvori celoto skupaj z vodovodnim omrežjem za poslovno cono »PC Mirce«. Vodovodne omrežje za PC Pod železnico se bo pričelo v vozlišču 27 VOD-a 1. Vodovod bo potekal pod cestiščem ceste 2 do križišča z regionalno cesto (cesta 1). Po prečkanju ceste 1 bo vodovod potekal preko prepusta na cesti 3 (montaža na AB konstrukcijo) do ceste 4 in po njeni trasi do prečnega profila P14 (cesta 4). Tam se trasa odkloni proti železniški progi Prvačna - Ajdovščina, ki jo bo prečkal v zaščitni cevi (podboj) in se nato navezal na obstoječe vodovodno omrežje premera 150 mm zgrajeno v sklopu poslovne cone Pod letališčem. Na tem odseku bo potekal vod pod raščnim terenom. Vodovodno omrežje bo tako tvorilo zankast sistem. Predvidena dolžina celotnega VOD-a 1 je cca. 1.100 m, na PC Pod

železnico odpade cca 895 m (vozlišča 1 – 27). V vozlišču 13 je predviden odcep preseka 150 mm – VOD 2, dolžine cca 546 m, ki bo potekal pod cestiščem ceste 4 do njenega konca. V vozlišču 17 se bo odcepil VOD 3 preseka 150 mm, dolžine cca 14 m. Odcepa bosta nameščena v vodovodnih jaških in bosta opremljena z zasuni, ki omogočajo izločanje delov omrežja v primeru okvar. Požarno varnost na obravnavanem območju se bo zagotavljalo z 8-imi nadzemnimi hidranti  $\square$  80 mm. Na vodu VOD 1 sta predvidena dva hišna priključka, na VOD-u 2 pa 7 hišnih priključkov. Končna ureditev priključkov in vodomernih jaškov se predvidi v sklopu projektne dokumentacije ureditve posameznih objektov. Na najnižjih mestih je na cevovodu predvideno praznjenje cevovoda – blatnik. Na najvišjih mestih cevovoda je predvideno odzračevanje cevovoda – zračnik. Lokacije blatnikov in zračnikov so razvidne iz vzdolžnih profilov. Trase in niveletni potek so prilagojene terenskim razmeram in številnim križanjem s predvidenimi komunalnimi vodi.

## **d2. POSLOVNA CONA »MIRCE«**

Območje PC »Mirce« je omejeno z obvoznico mesta na jugu in zahodu, železniško progo na severu ter obstoječo poslovno industrijsko cono na vzhodu. Od severa proti jugu poteka preko območja odprt odvodni jarek. Velikost površine ureditve Poslovne cone Mirce znaša **5,89 ha**.

### **Cestno omrežje**

Cestni priključek za PC »Mirce« je zasnovan kot severni krak s študijo predvidenega križišča (K5) na obvoznici Ajdovščina. Od križišča se glavna cestna povezava, ki bo namenjena napajanju kompleksa, usmeri proti vzhodu, kjer se bo v končni stacionaži navezalo na ureditev v obstoječi industrijski coni. Na glavno cestno povezavo se bodo navezovala interne povezave znotraj cone, ki niso predmet obdelave te dokumentacije. Glavna cestna komunikacija bo urejena s sledečim normalnim profilom:

#### Cesta 2 - Normalni prečni profil

vozni pas	2 x 3,00 m = 6,00 m
robni pas	2 x 0,25 m = 0,50 m
pešhodnik – levo	1 x 1,60 m = 1,60 m
bankina – levo	1 x 0,50 m = 0,50 m
<u>bankina - desno</u>	<u>1 x 1,00 m = 1,00 m</u>
Skupaj	9,60 m

Na glavno dovozno cesto bosta navezani dve prečni povezavi, ki bosta predvidoma potekali proti severu. Za obe povezavi bo izveden del desnih zavijalnih radijev. Stacionarni promet bo načrtovan znotraj urejevalnih enot. Parkirna mesta se bodo urejala skladno z željami in potrebami lastnikov posamezne parcele.

### ***Odvodnjavanje in kanalizacija***

Skladno s konceptom dispozicije odpadnih voda mesta Ajdovščine se predvidi ločen kanalizacijski sistem.

Fekalna kanalizacija: Sistem odvodnje fekalne vode je zasnovan, tako da skuša v največji meri slediti zasnovi cestnega omrežja na območju cone. Fekalni kanal bo potekal vzporedno s kanalom meteorne odvodnje. Predvidena je izgradnja fekalnega kanala FK2 preseka v skupni dolžini cca 234 m. Predvideni fekalni kanal bo potekal v telesu projektirane ceste 2 od vzhodnega dela območja proti zahodnem delu. Na območju JZ od kompleksa se predvidi navezavo fekalne kanalizacije v novo predvidenem revizijskem jašku na obstoječi fekalni kolektor, ki odvaja odpadno vodo na komunalno čistilno napravo. Izbere se kanal preseka 250 mm. Zmogljivost kanala  $Q_z = 54,8$  l/s, padec imin = 0,37 %. Polnjenost cevi je max 11%. Minimalne hitrosti so ob sušnih pretokih večje od minimalne potrebne hitrosti 0,40 m/s.

Meteorna kanalizacija: Meteorna kanalizacija bo gravitirala proti površinskemu odvodniku, ki bo potekal vzdolž zahodnega roba kompleksa in se iztekala vanj. Predvidena je izgradnja meteornega kanala MK2 v skupni dolžini cca 237 m, na katerega se bo priključil meteorni kanal MK3 v dolžini cca 18m. Meteorni kanal se bo zaradi poteka pod obstoječim fekalnim kanalom, v RJ2 razcepil na dva kanala manjšega preseka (500 mm). Celotna prispevna površina obsega: celotno javno cestno omrežje znotraj predvidene PC Mirce, javne utrjene površine razen zbiralcev ločenih frakcij in meteorne vode z območij predvidenih za pozidavo. Odvodnja cestnih površin se bo uredilo z zajemom voda preko požiralnikov s peskolovi in bodo odvedene v predvideni kanal MK 1. Cevi bodo dimenzionirane na maksimalno 70% napolnjenost. Izbralo se bo cevi preseka 500 mm do 700 mm (MK2), meteorni kanal MK3 bo preseka 500 mm. Projektirani vzdolžni nagibi so med 0,38% in 2,00% (MK3).

### ***Vodovod***

Na obravnavnem območju je predvideno vodovodno omrežje s cevmi iz nodularne litine. Vodovodno omrežje je zasnovano tako, da bo tvorilo celoto skupaj z vodovodnim omrežjem za poslovno cono »PC Pod železnico«. Vodovodne cevi bodo položene v predvideno cestišče ceste 2, in sicer tako, da se bo predvideno omrežje navezalo na obstoječe omrežje preseka 200 mm v obstoječi pozidavi industrijske cone Mirce na jugovzhodnem robu območja, potekalo pod cestiščem ceste 2 do križišča z regionalno cesto (cesta 1). Po prečkanju ceste 1 bo potekal vodovod preko propusta na cesti 3 (montaža na AB konstrukcijo) do ceste 4 in po njeni trasi do prečnega profila P14 (cesta 4). Tam se bo trasa odklonila proti železniški progi Prvačna - Ajdovščina, ki jo bo prečkala v zaščitni cevi (podboj) in se nato navezala na obstoječe vodovodno omrežje premera 150 mm, zgrajeno v sklopu poslovne cone Pod letališčem. Vodovodno omrežje bo tako tvorilo zankast sistem. Predvidena dolžina celotnega VOD-a 1 je cca 1.100 m, na PC Mirce odpade cca 205m (vozišče 27 – 31). V cesti 2 sta predvidena dva odcepa preseka 150 mm: VOD 4 (cca. 17m) in VOD 5 (cca. 18m), ki bosta napajala predvidene objekte v PC Mirce. Odcepa bosta nameščena v vodovodnih jaških in bosta opremljena z zasuni, ki omogočajo izločanje delov omrežja v primeru okvar. Požarno varnost na obravnavanem

območju se bo zagotavljalo z nadzemnimi hidranti  $\square$  80 mm, ki bodo nameščeni na sekundarnem omrežju cone. Na najnižjih mestih je na cevovodu predvideno praznjenje cevovoda – blatnik. Na najvišjih mestih cevovoda je predvideno odzračevanje cevovoda – zračnik. Končna ureditev priključkov in vodomernih jaškov se predvidi v sklopu projektne dokumentacije ureditve posameznih objektov.

#### **e. UREDITEV KRIŽIŠČA NA REGIONALNI CESTI**

Obstoječe stanje: Obvozna cesta v Ajdovščini je izvedena kot dvopasovna cesta s širino vozišča 2 x 3,85 m. Trasa ceste poteka na mestu, kjer je predviden poseg v premi, ki se nato nadaljuje z desno krivino z radiem velikosti  $R= 150$  m. Niveletno poteka trasa ceste nekoliko nad okoliškim terenom z majhnim vzdolžnim padcem proti vzhodu. V območju, kjer je predvideno obravnavano križišče je locirano križanje z odprtim odvodnikom. Križanje je urejeno s propustom, ki je lociran v km 1,4+09,58 obvoznice. Trenutno vzdolž obvozne ceste ni urejenih površin za pešce in kolesarje. Na obravnavanem delu obvoznice ni javne razsvetljave.

Geometrija križišča je bila določena skladno z zaključki prometne analize. S stališča kapacitete in prometne varnosti je za priključevanje novih kompleksov na regionalno cesto ustrezna ureditev dodatnega prometnega pasu za leve zavijalce na glavni smeri. Na neprednostnih krakih se bo za potrebe poudarka neprednostne smeri izvedel prometni otok v obliki solze. Pas za leve zavijalce je predviden v sledečih dimenzijah:

- namestitveni pas dolžine 20,0 m
- dolžina za pojemanje hitrosti 35,0 m
- izvedba razširitve 90,0 m

Desne zavijalne radije v križišču se bo oblikovalo s sestavljenimi zavijalnimi radii z glavnim radiem velikosti  $R=15$  m. Priključek bo prevozen za tovorno vozilo – vlačilec.

Za predvideno ureditev dodatnega pasu bo potreben poseg s trase ceste. Razširitev je predvidena na severno stran obvoznice. Ob upoštevanju veljavne zakonodaje spada obvozna cesta po svoji funkciji med povezovalne ceste za katere znaša projektna hitrost 80 km/h. Takim izhodiščem ustreza sledeč prečni prerez:

#### Obvozna cesta - Normalni prečni profil

vozni pas	2 x 3,25 m = 6,50 m
pas za leve zavijalce	1 x 3,25 m = 3,25 m
robni pas	2 x 0,25 m = 0,50 m
bankina – levo	2 x 1,25 m = 2,50 m
Skupaj	12,75 m



S projektno rešitvijo bomo širili obstoječo traso za potrebe dodatnega pasu ter preplaščali obstoječo niveleto ceste z minimalno debelino asfalta (3 cm). Skladno s projektnimi pogoji upravljavca regionalne ceste se ob izgradnji križišča predvidi izvedbo kableske kanalizacije za eventualno semaforizacijo križišča. Odvodnjavanje vozniških površin bo zagotovljeno s prečnimi skloni. Vozišče bo potekalo v nasipu. Ob vznožju bodo urejeni odvodni jarki. Meteorna voda bo odtekala prečno preko bankine v odvodne jarke.

## f. **KONSTRUKCIJSKI ELEMENTI**

### ***Preddela in rušitvena dela***

Preddela obsegajo zakoličenje trase cest z robovi in zakoličenje obstoječih ter predvidenih komunalnih vodov. Na mestih podaljšanja propusta pod regionalno cesto bo potrebno rušenje obstoječe armirano-betonske konstrukcije za izvedbo navezave.

### ***Zemeljska dela***

Zemeljska dela na obravnavnem odseku obsegajo izkope humusnih plasti in zemljine ter vgrajevanje nasipov. Pred pričetkom odstranjevanja humusa bo na nekaterih mestih potrebna odstranitev obstoječega rastja – dreves in grmovja. Predvidena odstranitev humusnega materiala znaša 10 cm. Vkopne in nasipne brežine se bodo oblikovale v nagibu 1:1.5. Humuziranje z zatrativtvo se bo izvedlo na vseh novo predvidenih brežinah ter na zelenicah.

### ***Zgornji ustroj***

Obstoječa voziščna konstrukcija na regionalni cesti je v dobrem stanju. Ne kaže deformacij v vzdolžni in prečni smeri. Po vizualnem pregledu ni zaslediti poškodb, kot so razpoke, krpe, obrabe ipd.

Za novogradnjo se predlaga sledeč ustroj:

- |  |           |
|--|-----------|
| - bitumenski beton BB 8s                 | 3 cm      |
| - bitumizirani drobljenec BD22           | 8 cm      |
| - drobljenec D32                         | 20 cm     |
| - kamnit nasipni material (0/100-125 mm) | min 60 cm |

Pešhodniki:

- |  |           |
|--|-----------|
| - bitumenski beton BB8                   | 4 cm      |
| - drobljenec D32                         | 15 cm     |
| - kamnit nasipni material (0/100-125 mm) | min 40 cm |

V kolikor se mestoma pojavijo tla slabše nosilnosti, se pod predviden ustroj vgradi dodatno plast kamnitega materiala, katere debelino določi geomehanik. Na območju prehoda pešcev preko vozišča so predvideni ponížani robniki. Višinska razlika med cesto in robnikom na prehodih znaša 1 cm. Naklon klančin na prehodih je lahko maksimalno 12%.

### **Objekti**

Trasa regionalne ceste v km 1,4+09,58 prečka traso odprtega odvodnika. Obstoječ propust je bil zgrajen v letu 1996. Medsebojni kot križanja osi ceste in osi objekta znaša 49°. Zaradi širitve ceste in ureditve novega križišča, bo potrebno obojestransko širiti obstoječi propust pod regionalno cesto. Skupna dolžina podaljšanega propusta bo znašala 44,60 m. Podaljšanje obstoječega okvirja konstrukcije se bo izvedla v obstoječih dimenzijah z debelino 45 cm plošče in sten. Pasovni temelj se podaljša v širini 1,5 m. Krilne zidove se uredi konzolno. Robni venec se izdelava v monolitni izvedbi s prečnim sklon robnega venca 4% proti vozišču. Površina se obdelava kot metličen beton. Robnik je predviden iz granita in je nameščen 7 cm nad koto vozišča. Vzдолžno je na stiku z voziščem in pešhodnikom zalit s trajno elastičnim kitom. V robni venec bo vgrajena jeklena varnostna ograja. Skupna širina mostne kape znaša 90 cm. Širitvi vozišča sledi tudi obojestransko podaljšanje prehodne plošče debeline 25 cm. Uporabljen bo beton tlačne trdnosti C 30/37 in betonsko jeklo kvalitete S 500. Svetla višina v propustu bo znašala minimalno 2,1 m. Po hidravlični preverji, ki je bila izdelana v juliju 2007 v dokumentaciji »Ureditev meteornege odvodnika Mirce«, idejna zasnova, št. proj.: 8382, znaša višina vode pri pretoku Q100 pod objektom 0,70 cm.

### **Prometna signalizacija in oprema**

Predvidena je standardna prometna signalizacija in oprema skladna z veljavno zakonodajo.

## **5.2 Komunalna opremljenost**

Zemljišče je trenutno le delno komunalno opremljeno. V bližini, na severno-zahodni strani – vzporedno s cesto poteka obstoječa TK kabelska kanalizacija, fekalni kolektor, ki odvaja odpadno vodo na komunalno čistilno napravo, odprt odvodni jašek (na področju PC Mirce) ter vodovodno omrežje, ki se nahaja vzhodno od industrijske cone »PC Mirce« ter industrijske cone »Pod letališčem«, na katerega se bodo tudi predvidena vodovodna omrežja navezovala. Po izvedbi investicije, bo objekt priključen na naslednjo javno infrastrukturo:

- VODOVOD

Območje poslovne cone se bo oskrbovalo s sanitarno in požarno vodo iz na novo predvidenega omrežja, ki se bo navezovalo na omrežje industrijske cone vzhodno od PC »Mirce« ( $\Phi$  200) in omrežje v sklopu poslovne cone Pod letališčem ( $\Phi$  150). Na obravnavnem območju je predvideno vodovodno omrežje s cevmi iz nodularne litine. Vodovodno omrežje je zasnovano tako, da tvori celoto skupaj z vodovodnim omrežjem za poslovno cono »PC Mirce«.

- ELEKTRIKA

Za napajanje objektov na obravnavanem območju bo izdelano NN omrežje, ki bo omogočalo priključitev bodočih porabnikov. Iz projektiranih TP (TP1, TP2 in TP3) se bo področje napajalo preko kabelskih razdelilnih omaric RKO-NN. Kabli bodo tipa PP00

4x1x240 in bodo položeni v kabelsko kanalizacijo. Za potrebe polaganja in vzdrževanja je predvideno določeno število kabelskih jaškov z litoželeznimi pokrovi. Kable za NN priključek bo dimenzioniran na tokovno obremenitev in izbrane prereze, ki bodo kontrolirani glede na dopustni padec napetosti. Izvrševan bo tudi kontrola na tok kratkega stika. Pred preobremenitvijo in kratkim stikom bo kabel varovan z varovalko v TP. PEN (nični) vodnik NN priključka se bo v TP povezal na združeno ozemljitev TP. V odjemnem mestu bo potrebno izvesti ozemljilo z minimalno upornostjo  $10\Omega$  - izvedlo se bo povezavo na NN ozemljitev.

- **KOMUNALNI ODPADKI**

Na območju cone »Pod železnico« je predvidena skupna površina za zbiranje komunalnih odpadkov. V ta namen se bo uredilo prostor za zbiralnico ločenih frakcij. Površina na kateri bo urejena zbiralnica je velikosti cca 4,0 x 6,0 m. Na njej bodo locirani zabojniki za papir, steklo in plastiko. Lokacija zbiralnice je predvidena na javni površini ob glavni dovozni cesti (Cesti 4). Ob izgradnji urejevalnih enot znotraj cone, si bodo morali lastniki urediti prostor za zbiranje odpadkov z zabojniki, ki bodo ustrezali programu posamezne enote.

Na območju cone »Mirce« je predvidena skupna površina za zbiranje komunalnih odpadkov, ki bo locirana ob glavni dovozni cesti cone (Cesta 2). V ta namen se uredi prostor za zbiralnico ločenih frakcij. Površina na kateri bo urejena zbiralnica je velikosti cca 4,0 x 6,0 m. Na njej bodo locirani zabojniki za papir, steklo in plastiko. Ob izgradnji urejevalnih enot znotraj cone, si bodo morali lastniki urediti prostor za zbiranje odpadkov z zabojniki, ki bodo ustrezali programu posamezne enote.

- **TELEKOMUNIKACIJSKE INSTALACIJE**

Na severovzhodni strani – vzporedno s cesto poteka obstoječa TK kabelska kanalizacija. V obstoječem zadnjem jašku kabelske kanalizacije »MIRCE« se bo izvedlo priklop na obstoječe TK omrežje. Predmet projekta je TK kanalizacija med zadnjim jaškom TK »MIRCE« in gradbenimi parcelami, na katerih bodo grajeni predvideni objekti. Telekomunikacijski vodi za obravnavano območje se izvedejo v TK kanalizaciji, ki poteka zemeljsko od obstoječe poslovne cone Mirce. V nadaljevanju kanalizacija bo prečkal obvoznico in potekal na južni strani obravnavanega območja in priklapljal področje »POD ŽELEZNICO« v Žurzah in na Gmajni.

- **KANALIZACIJA**

Fekalne odplake se bodo zbirale v fekalnem kolektorju, ki odvaja odpadno vodo na komunalno čistilno napravo. Meteorna kanalizacija bo gravitirala proti površinskemu odvodniku in se tako stekala vanj. Odvodnjavanje zunanjih površin bo urejeno z zajemanjem voda preko požiralnikov s peskolovi in odvedeno v predvidene kanale.

### **5.3 Opis pogojev za priključitev na primarno mrežo ter opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskega akta**

Za izgradnjo poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja za priključitev na energetska in komunalna mreža, saj so trenutno parcele, ki so predmet investicije, le delo komunalno opremljeni. Izvedba komunalne ureditve je dovoljena v takšnem odmiku od tujih zemljišč ali objektov, da niti pri njeni izvedbi niti zaradi obratovanja ne bo prihajalo do posegov na tuje zemljišče. Pri komunalni in prometni infrastrukturi tudi varovalni pas ne sme segati v območje sosednjega zemljišča.

#### **SOGLASJA, ki so bila že pridobljena.**

- Komunalna infrastruktura: KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. Ajdovščina
- Prometna infrastruktura: MINISTRSTVO ZA PROMET – DRSC, območje Nova Gorica  
DRUŽBA ZA AVTOCESTE V REPUBLIKI SLOVENIJI – DARS d.d.
- Energetska infrastruktura: ELEKTRO PRIMORSKA d.d.  
Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d., Distribucijska enota Gorica  
PROINŽENIRING d.o.o.
- Telekomunikacijska infrastruktura: TELEKOM SLOVENIJE d.d.  
Center za vzdrževanje omrežja Nova Gorica
- Druga gospodarska javna infrastruktura: JAVNA AGENCIJA ZA ŽELEZNIŠKI PROMET  
RS  
Slovenske železnice d.o.o.  
Področje za nepremičnine

#### **A. Soglasodajalci na območju varovanj in omejitev**

- Varstvo voda: MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami
- Varstvo okolja: MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Agencija RS za okolje

## 6 ANALIZA ZAPOSLENIH

Vpliv investicije na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med neposredne učinke štejemo zgolj delovna mesta, ki bodo nastala na osnovi investicije pri njenih upraviteljih. Med posredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicije. Po pridobitvi uporabnega dovoljenja bodo objekte komunalne infrastrukture prevzeli v upravljanje: KSD Ajdovščina d.o.o., Elektro Primorska d.d. in Občina Ajdovščina. Na področju projekta bo na objektu zaposlena 1,5 osebe.

Pri upraviteljih po izvedeni investiciji, ne bo prišlo do novih delovnih mest in bo na projektu pri varianti II zaposlena 1,5 osebe oz. pri varianti I zaposlena 0,5 osebe (kot do sedaj), toda glede na strateške usmeritve Občine Ajdovščina naj bi v Poslovni coni »Pod železnico« in poslovni coni »Mirce« prevladovale kapitalsko in tehnološko zahtevne dejavnosti. Kljub temu pa moramo računati na delno prisotnost vseh tipov dejavnosti, saj kapitalsko in tehnološko intenzivnejše dejavnosti težijo v večje centre zaradi boljše infrastrukturne opremljenosti le-teh ter sinergičnih učinkov eksterne ekonomije. Ocenjujemo, da bi glede na sprejeto strategijo razvoja Občine Ajdovščina na območju 1. Faze investicijskega projekta Poslovne cone »Pod železnico« in poslovne cone »Mirce« prevladovala srednje velika, tehnološko napredna in inovativna podjetja. V območju trenutno še ne deluje nobeno podjetje. Na območje se bodo selila podjetja iz občine ter tudi izven nje. Glede na obravnavane variante ocenjujemo, da pri:

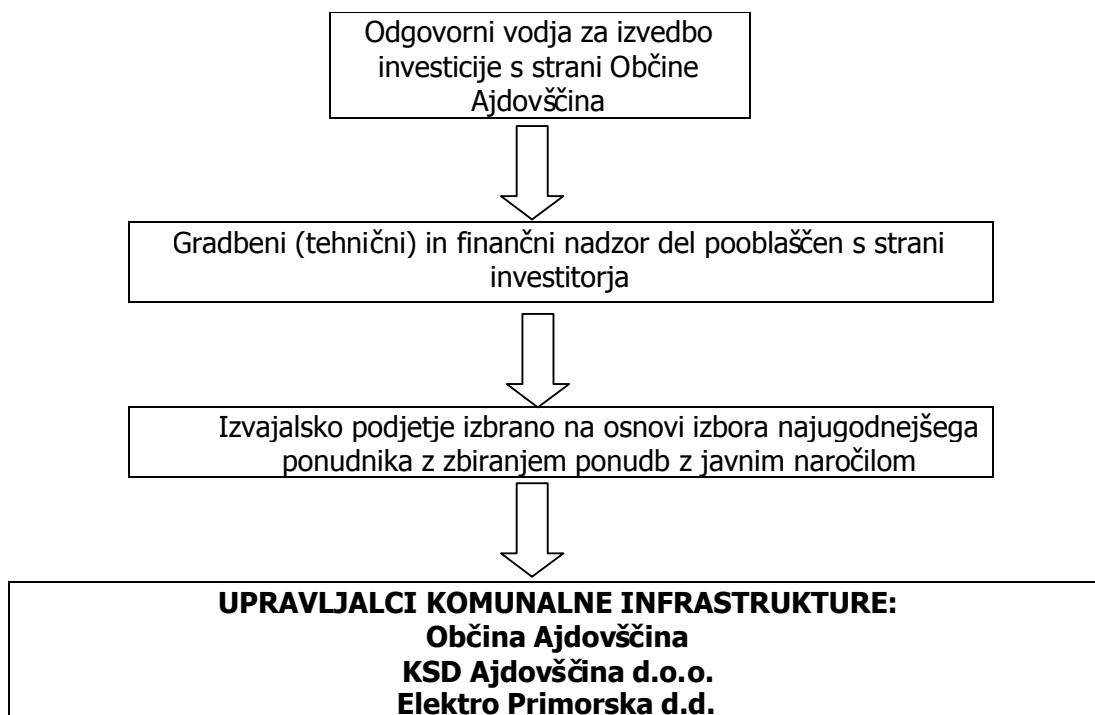
- Varianti I – Varianti brez investicije ne bi bilo nič na novo ustvarjenih delovnih mest (prihodek občine na podlagi dohodnin se ne bi nič dvignil);
- Varianti II - Varianti celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza bi bilo po izpeljavi investicije do leta 2012 na tem območju 320 delovnih mest, od tega na novo ustvarjenih 120 delovnih mest (dvig prihodkov občine in družbenih koristi bi pri tej varianti bil najvišji);
- Varianti III – Varianti celovitega pristopa k urejanju le poslovne cone »Pod železnico« v celoti bi bilo po izpeljavi investicije do leta 2012 na tem območju ustvarjenih 70 novih delovnih mest (dvig prihodkov občine in družbenih koristi bi po tej varianti bil višji od variante I in IV, toda ne tako visok kot pri varianti II) ter pri
- Varianti IV – Varianti celovitega pristopa k urejanju le poslovne cone »Mirce« v celoti bi bilo po izpeljavi investicije do leta 2012 na tem območju ustvarjenih 50 novih delovnih mest (dvig prihodkov občine in družbenih koristi bi bil po tej varianti višji kot pri varianti I, toda nižji kot pri varianti II in varianti III).

Prihodki oz. družbene koristi oz. izgube, ki izhajajo iz novih delovnih mest, so za optimalno varianti II in najslabšo varianto I prikazani v ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) projekta v poglavju 12, 12.3 in 13.

Kot smo že zgoraj bodo z izpeljavo investicije nastala tudi posredna delovna mesta, in sicer so to delovna mesta v času gradnje. Ker bodo navedeno investicijo v večji meri izvajali domači izvajalci, bo navedena investicija vplivala na produkcijo potrebnih materialov ter na povečanje storitvene dejavnosti v Sloveniji, kar pa bo dvignilo dodano vrednost domačega gospodarstva, zagotovilo dodatna sredstva za zaposlene v navedenih dejavnostih in pripomoglo k ohranjanju in odpiranju novih delovnih mest.

Poleg neposrednih in posrednih delovnih mest, ki so vezani direktno na investicijo, pa moramo tu omeniti oz. opozoriti tudi na vzporedna delovna mesta. Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnosti, ki jih bo omogočala navedena investicija. To so predvsem novi, potencialni nosilci dejavnosti v občini (novi podjetniki, obrtniki, dodatne turistične zmogljivosti ipd.).

### **Kadrovsko – organizacijska shema (organizacija izvajanja investicije)**



### **Odgovorni vodja za izvedbo investicije**

Alenka Čadež Kobil, univ. dipl. ekon. - vodja oddelka za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, zaposlena na občinski upravi v Občini Ajdovščina, 17 let delovnih izkušenj na finančnem področju v gospodarskem in negospodarskem sektorju, izkušnje pri vodenju občinskih investicij, organiziranju in vodenju dela oddelka, vodenju evropskih projektov,

sofinanciranih iz kohezijskih in strukturnih skladov (vodooskrba Trnovsko-Banjške Planote, Ecos Ouverture - Rilke, Poslovna cona Gojače).

### **Podatki o članih projektne skupine**

Peter Kete, univ. dipl. inž. grad., vodja investicij v gospodarske javne službe, oddelek za investicije, gospodarstvo in gospodarske javne službe, zaposlen na občinski upravi v Občini Ajdovščina, 9 let delovnih izkušenj pri visokih in nizkih gradnjah, vodenju investicij s področja komunalne infrastrukture ter javnih objektov, operativnem vodenju projektov, sofinanciranih iz evropskih kohezijskih in strukturnih skladov (vodooskrba Trnovsko-Banjške Planote, Poslovna cona Gojače).

Saša Stopar, dipl. ekon., svetovalka za javna naročila II, poslovanje s KS, oddelek za finance, zaposlena na občinski upravi v Občini Ajdovščina, 7 let delovnih izkušenj na finančnem področju, na področju javnih naročil in pri vodenju poslovnih knjig krajevnih skupnosti, pri vodenju javnega razpisa za projekt, sofinanciran iz kohezijskih in strukturnih skladov (vodooskrba Trnovsko Banjške planote, Poslovna cona Gojače).

Projekta skupina bo usklajevala in spremljala izvedbo aktivnosti, dogovarjala se bo o rešitvi problemov pri izvajanju na rednih sestankih, ki bodo organizirani po potrebi oz. najmanj enkrat mesečno. Izbrali bodo tudi vodjo nadzora investicije, medtem ko ostali zunanji koordinatorji niso predvideni.

## **7 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE ter OCENA VREDNOSTI PROJEKTA**

### **7.1 Vrsta investicije**

#### **POSLOVNA CONA »POD ŽELEZNICO« IN »MIRCE« - 1. Faza**

Investicijski projekt - IP je izdelan za 1. Fazo gradnje novih površin za proizvodno, obrtno in storitveno dejavnost na lokaciji v Ajdovščini. Investicija je razdeljena na dve fazi, ki bosta zajemali:

- ureditev štirikrakega križišča s pasovi za leve zavijalce na regionalni cesti,
- podaljšanje propusta pod regionalno cesto,
- ureditev glavnih dovoznih cest za poslovni coni ter
- ureditev komunalnih vodov: vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, TK vodov, EE vodov in plinovoda.

Po pretežnem namenu se bo investicija klasificirala kot:

- 21110 – regionalne ceste,
- 21120 – lokalne ceste,
- 22231 – cevovodi za odpadno vodo,
- 22240 – distribucijski EE vodi in distribucijska komunikacijska omrežja,
- 22221 – distribucijski cevovodi za pitno vodo ter
- 22110 – distribucijski plinovodi.

### **7.2 Vrednost investicije**

#### **7.2.1 Upravičeni in neupravičeni investicijski stroški**

V izračunu vrednosti investicijskih stroškov smo upoštevali:

- izdelavo projektov (PIZ, PID, DIIP, IP, CB),
- preddela in rušitvena dela,
- zemljiška dela,
- gradbena in montažna dela,
- elektromontažna dela (javna razsvetljava),
- opremo,
- montažni material – vodovod,
- sanacijo meteornega odvodnika ter



- nadzor.

Glede na prijavo na razpis SVLR smo kot upravičene stroške zajeli vse stroške investicijskih vlaganj brez DDV. Iz njih pa smo izločili stroške izdelave projektov (projektne dokumentacije), elektromontažna dela, stroške vezane na sklop A. Regionalne ceste ter stroške nadzora, ki niso upravičeni do sofinanciranja. Stroški vezani na sklop A. Regionalna cesta znašajo 126.915,36 EUR brez DDV po stalnih cenah in so zajeti pod stroške: preddela in rušitvena dela (10.718,90 EUR), zemljiška dela (25.836,74 EUR), gradbena in montažna dela (59.005,30 EUR), elektromontažna dela (16.628,24 EUR) in oprema (14.726,18 EUR). Le-ti stroški so v tabeli 10 izključeni iz upravičenih stroškov pri navedenih postavkah. Navesti tudi moramo, da so v vrednosti investicije zajeta le elektromontažna dela za javno razsvetljavo, ki jih bo krila občina iz lastnih sredstev in ne sodijo med upravičene stroške. Ostala elektromontažna dela, ki jih bodo krili drugi izvajalci, niso zajeta v vrednosti investicije.

Občina Ajdovščina ima v lasti vsa potrebna zemljišča za izgradnjo 1. faze komunalne infrastrukture v Poslovni coni Pod železnico in Mirce, kar je tudi predpogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ta zemljišča je Občina Ajdovščina zagotovila skozi izvedbo pogodbenih komasacij - prostorski ukrep po Zakonu o urejanju prostora, ki kot tak niti pravno niti davčno ni obravnavan kot promet z zemljišči. V postavkah NRP 16069002 – Nakup zemljišč – Poslovna cona Mirce, Poslovna cona Pod železnico so zajeti stroški nakupov zemljišč za nadaljnje faze komunalne opremljenosti in stroški menjav zemljišč zaradi posameznih zaokrožitev parcel, ki se **ne** nanašajo na prijavljeni projekt. V IP-u smo obdelali samo stroške, ki se nanašajo izključno na prijavljeni projekt za izgradnjo komunalne infrastrukture v Poslovni coni Pod železnico in Mirce – **1. Faza**. Ker Občina Ajdovščina že razpolaga s potrebnimi zemljišči za izgradnjo komunalne opreme območja 1. faze, vrednost zemljišč nismo zajeli v IP, ker le-ta ni predmet prijavljene operacije.

Datum veljavnosti cen iz pogodbe z izvajalcem del je avgust 2008 (29.08.2008). Investicijska vrednost del izhaja iz že pridobljene in sprejete ponudbe in sklenjene pogodbe s fiksnimi cenami med izvajalcem Primorjem d.d. in investitorjem Občino Ajdovščina (št. pogodbe 4301-5/2008), tako je investicija izražena v stalnih cenah enaka vrednosti investicije po tekočih cenah.

Stopnje rasti cen: pogodba z izvajalcem del, ki je bil izbran na javnem razpisu kot najugodnejši ponudnik za izvedbo del, je bila na osnovi ponudbe s fiksnimi cenami sklenjena avgusta 2008. Ker je že pridobljena ponudba s fiksnimi cenami, je vrednost investicije po tekočih cenah enaka vrednosti investicije po stalnih cenah.

## 7.2.2 Vrednost investicije po stalnih cenah

Vrednost investicije v stalnih cenah smo dobili na podlagi avgusta 2008 (29.08.2008) sklenjene pogodbe št. 4301-5/2008 s fiksnimi cenami med izvajalcem del podjetjem Primorje d.d., ki je bilo na javnem razpisu izbrano kot najugodnejši ponudnik, in med investitorjem Občino Ajdovščina. Vrednost investicije po stalnih cenah (= tekoče cene) znaša z 20,0% DDV **1.964.323,55 EUR** oz. **1.636.936,30 EUR** brez DDV. Vrednost upravičenih stroškov po stalnih cenah (= tekoče cene) znaša 1.452.010,03 EUR.

Tabela 10:<sup>2</sup> Vrednost investicije po stalnih cenah (= tekoče cene), avgust 2008.

Dinamika nastajanja stroškov operacije po letih v stalnih cenah (= tekoče cene), avgust 2008.

Vrednost del	2007	2008	2009	2010	Skupaj	%	Upravičeni stroški	Max sofinanciranje SVLR (85%)
Izdelava projektov (PIZ, PID, DIIP, IP, CB)	23.568,33	18.977,58	9.208,33		<b>51.754,24</b>	3,2%	0,00	0,00
Preddela in ruštevna dela		10.499,51	6.926,69	1.338,28	<b>18.764,48</b>	1,1%	8.045,58	6.838,74
Zemeljska dela			113.729,16	17.536,87	<b>131.266,03</b>	8,0%	105.429,29	89.614,90
Gradbena in montažna dela			790.624,73	145.977,47	<b>936.602,20</b>	57,2%	877.596,90	745.957,37
Elektromontažna dela (javna razsvetjava)			16.628,24		<b>16.628,24</b>	1,0%	0,00	0,00
Oprema			23.506,99	1.752,00	<b>25.258,99</b>	1,5%	10.532,81	8.952,89
Montažni material - vodovod			73.881,61	14.741,34	<b>88.622,95</b>	5,4%	88.622,95	75.329,51
Sanacija meteornega odvodnika			14.702,58	347.079,92	<b>361.782,50</b>	22,1%	361.782,50	307.515,13
Nadzor				6.256,67	<b>6.256,67</b>	0,4%	0,00	0,00
<b>Skupaj</b>	<b>23.568,33</b>	<b>29.477,09</b>	<b>1.049.208,33</b>	<b>534.682,55</b>	<b>1.636.936,30</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.452.010,03</b>	<b>1.234.208,53</b>
DDV	4.713,67	5.895,41	209.841,67	106.936,50	327.387,25			
<b>Vse skupaj</b>	<b>28.282,00</b>	<b>35.372,50</b>	<b>1.259.050,00</b>	<b>641.619,05</b>	<b>1.964.323,55</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.452.010,03</b>	<b>1.234.208,53</b>
<b>Upravičeni stroški</b>	<b>0,00</b>	<b>4.501,84</b>	<b>933.516,43</b>	<b>513.991,76</b>	<b>1.452.010,03</b>	<b>73,9%</b>		

## 7.2.3 Vrednost investicije po tekočih cenah

Kot smo že predhodno omenili, je Občina Ajdovščina na podlagi javnega razpisa za oddajo javnega naročila za gradnjo po odprtem postopku že sklenila avgusta 2008 (29.08.2008) pogodbo (št. pogodbe 4301-5/2008) s fiksnimi cenami z izvajalcem del podjetjem Primorje d.d., ki se je izkazalo kot najugodnejši ponudnik. Na osnovi tega je vrednost investicije po tekočih cenah enaka vrednosti investicije po stalnih cenah.

Investicija izražena v tekočih cenah je zaradi že pridobljene ponudbe s fiksnimi cenami enaka vrednosti investicije po stalnih cenah.

<sup>2</sup> V tabeli 10 je opredeljena vrednost investicije po stalnih cenah (= tekočih cenah) oziroma vrednost izvedenih del, ki pa bodo skladno z Zakonom o izvrševanju proračuna plačana po izstavljenih situacijah v roku 60 dni.

## 8 ANALIZA LOKACIJE

Pri umestitvi predvidenega posega v prostor so bila upoštevana vsa merila in pogoji, ki izhajajo iz veljavnih prostorskih aktov. Območje predstavlja večje območje nezazidanih stavbnih zemljišč namenjenih proizvodni dejavnosti velikosti 19,6 ha.

Območje stavbnih zemljišč pod železniško progo Prvačina-Ajdovščina zajema poslovno cono »Pod železnico« in »Mirce«, ki se razprostira nad in pod južno obvoznico mesta Ajdovščina.

Poslovna cona »Pod železnico« je locirana na zahodni strani mesta Ajdovščina in obsega pretežno ravno delno zazidano površino med hitro cesto H4 in železnico. Poslovna cona zajema še cca 90.700 m<sup>2</sup> nezazidanih površin namenjenih proizvodni, servisni in poslovni dejavnosti. Potrebna komunalna oprema poslovne cone: priključek na regionalno cesto z notranjimi ulicami, kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteornih voda, vodo oskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje – javna razsvetljava, omrežje, telekomunikacijsko omrežje. V 1. Fazi investicije bo urejeno cca 43.000 m<sup>2</sup> površine poslovne cone »Pod železnico«.

Poslovna cona »Mirce« je locirana na pretežno ravni delno zazidani površini med regionalno cesto R2/444 (južno obvozno cesto mesta Ajdovščina) in železniško progo Prvačina - Ajdovščina na nasprotni strani predvidene poslovne cone v Talih. Poslovna cona zajema še cca 90.900 m<sup>2</sup> nezazidanih površin namenjenih proizvodni servisni dejavnosti s kombinacijo poslovnih dejavnosti. V letu 2001 se je iz smeri Ajdovščine izvedla javna cesta s komunalno opremo, na katero se bo navezovala prijavljena 1. Faza komunalne opremljenosti Poslovne cone »Mirce«. Potrebna komunalna oprema poslovne cone: priključek na regionalno cesto z notranjimi ulicami, kanalizacijsko omrežje za odvodnjo fekalnih in meteornih voda, vodo oskrba s sanitarno pitno in požarno vodo, električno omrežje, telekomunikacijsko omrežje. V 1. Fazi investicije bo urejeno cca 58.900 m<sup>2</sup> površine poslovne cone »Mirce«.

Načrtovano območje leži na zahodnem predelu mesta Ajdovščina med železniško progo Nova Gorica - Ajdovščina in hitro cesto H4 / 0375 Vipava – Ajdovščina. Ureditev območja se bo pričela z izgradnjo križišča in cestnih povezav ter komunalne infrastrukture. Komunalna infrastruktura obsega ureditev vodovodnega, kanalizacijskega omrežja, plinovodnega omrežja, oskrbo z električno energijo ter ureditev telekomunikacijskega omrežja in javne razsvetljave.

Poseg je predviden na parcelah oz. delih parcel k.o. Vipavski križ in k.o. Ajdovščina, in sicer:

- k.o. Vipavski križ:

1. Faza:

1070/9, 1070/59 do 1070/62, 1070/64, 1070/375, 2835, 3515/1, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3532/3, 3533/2, 3534/2,3535/1, 3535/1, 3536/3, 3537/2, 3538/3,

3538/4, 3539/2, 3540/2, 3541/2, 3542/2, 3543/2, 3544/2, 3548/2, 3550/2, 3556/2, 3721/1, 3722/1 do 3722/10, 3718/1, 3718/2, 3718/3

2. Faza:

1070/9, 1070/375, 3724/1, 3724/2, 3724/3, 3381/2, 3382/2, 3383/2, 3384/2, 3385/2, 3386/2, 3387/2, 3388/2, 3389/3, 3390/2, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505/1, 3505/2, 3505/3, 3506, 3508, 3509/1, 3509/2, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515/1, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3535/1, 3544/2, 3545/2, 3546/2, 3547/2, 3548/2, 3549/2, 3550/2, 3551/2, 3552/2, 3553/2, 3556/2, 3557/2, 3558/2, 3722/10 do 3722/50

• k.o. Ajdovščina:

1472, 1473/1, 1473/2, 1473/3, 1474/1, 1474/2, 1474/3, 1476/1, 1476/2, 1475/1, 1475/2, 1475/3, 1477, 1789, 1790/1, 1791/1, 1791/2, 1792/1, 1793/1, 1793/2, 1794/1, 1795/1, 1796/1, 1797/1, 1824, 1904/39 do 1904/52, 1912/9, 1912/10, 1912/14, 1914/12, 1914/13, 1914/14, 1914/15, 1914/25 do 1914/35, 1917/1, 1917/2, 1917/3, 1918/4, 1918/5

Na območju navedenih gradbenih parcel veljajo sledeči prostorski akti:

- Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004)
- Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Uradni list RS, št. 92/2005), kartografski del: Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/2004), Odlok o dopolnitvi odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 108/2006)

Obravnavane parcele so stavbno zemljišče (osnovna namenska raba), na katerem je možna gradnja objektov za proizvodno, obrtno in storitvena dejavnost. Podrobneje je namenska raba navedenih parcel opredeljena:

- AVK1-2 poslovna cona Pod železnico
- I infrastruktura
- P proizvodna dejavnost – OC Mirce

Obravnavane parcele so stavbno zemljišče in ležijo na poselitvenem območju mesta Ajdovščina. Parcele sodijo v območje »Pod železnico« z oznako AVK1-2 in območje Mirce, ki sta po prostorskem planu Občine Ajdovščina opredeljeni kot območje obrtne in storitvene dejavnost, natančneje območje proizvodnje. Vse navedene parcele so predvidene za izgradnjo javne ceste v obrtni coni »Pod železnico« - »Mirce«. Skupinska dispozicija pozidave območja za obrtno cono

»Pod letališčem« je bila potrjena s sklepom Občinskega sveta Občine Ajdovščina št. 351-276/03 na seji dne 28.10.2004.

Na obravnavanem območju so dovoljene dopolnitve obstoječe zazidave ter infrastrukturne ureditve. Posegi v proste površine za nove dejavnosti so možni na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev za funkcionalno zaokroženo območje. Glede na namen je na obravnavanem območju dopustna gradnja zahtevnih objektov, manj zahtevnih objektov ter enostavnih objektov.

Občina Ajdovščina ima v lasti vsa potrebna zemljišča za realizacijo prijavitelne operacije.

## **9 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE**

Pri načrtovanju in izvedbi investicije so bila in bodo upoštevana vsa predpisana izhodišča za varstvo okolja (okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov, trajnostna dostopnost in zmanjševanje vplivov na okolje), kar je razvidno tudi iz PGD – Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga je izdelal PROJEKT d.d. Nova Gorica, Podjetje za inženiring, geodezijo, urbanizem in projektiranje, Kidričeva 9a, 5000 Nova Gorica. Za izvedbo investicije pa so bila tudi že pridobljena vsa soglasja od Ministrstva za okolje RS. Investicija - gradnja novega objekta bo vplivala na okolje za čas gradnje objekta ter za čas uporabe objekta. V času nameravane gradnje bo v zvezi s higiensko in zdravstveno zaščito vpliv na okolico v obliki povečanja prahu, v zvezi z zaščito pred hrupom pa v obliki povečanih decibelov v času izkopov in zasipov. V posameznih načrtih so bili ukrepi za preprečitev oz. zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico upoštevani na način čim manjših posegov v prostor. Pri gradnji kanalizacije, vodovoda ter cest bodo povzročali določeno stopnjo hrupa delovni stroji. Ni pa pričakovati hrupa do take mere, da bi bilo ogroženo zdravje in splošno počutje oseb v življenjskem okolju. Gradbiščni hrup bo v mejah predpisanih jakosti v skladu z »Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju« (Uradni list RS, št. 45/1995, 66/1996 in 105/2005). V času gradnje se pričakuje občasno motenje okolice v obliki dovoznih poti, manjših deponij materiala ter izkopane zemljine ter ureditve manjših gradbišč pri rekonstrukcijah in rednem vzdrževanju sistema vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, kar bo v celoti nadziral investitor – Občina Ajdovščina. Dostopne ceste bodo zgrajene v skladu s predpisi tako, da bodo prenašale tlačne obremenitve potrebne za predviden promet v coni. Cestno telo in priključki nanj bodo izvedeni na način, ki bodo preprečevali izlivanje meteorne vode na cestišče, ampak bodo speljani v sprojektirane meteorne odvodnike.

Glede na pogoje varstva okolja, vodotesnosti in temenske obremenitve bodo uporabljene kanalizacijske cevi v vodotesni izvedbi. Območje poslovne cone Pod železnico in Mirce se bo oskrbovalo s sanitarno in požarno vodo iz na novo predvidenega omrežja, ki se bo navezovalo na omrežje industrijske cone vzhodno od PC »Mirce« ( $\Phi$  200) in omrežje v sklopu poslovne cone Pod letališčem ( $\Phi$  150), tako bo zagotovljena sanitarna in požarna varnost.

Na območju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« sta predvideni dve skupni površini za zbiranje komunalnih odpadkov. V ta namen se bo uredilo prostor za zbiralnico ločenih frakcij. Na njej bodo locirani zabojniki za papir, steklo in plastiko. Ob izgradnji urejevalnih enot znotraj cone, si bodo morali lastniki urediti prostor za zbiranje odpadkov z zabojniki, ki bodo ustrezali programu posamezne enote. Tako bo poskrbljeno za ločeno zbiranje in odvoz odpadkov. Za

odpadke in njihovo odstranjevanje bo urejeno preko lokalnih gospodarskih družb, ki so pooblaščenice za odstranjevanje odpadkov.

Fekalne odplake se bodo zbirale v fekalnem kolektorju, ki odvaja odpadno vodo na komunalno čistilno napravo. Meteorna kanalizacija bo gravitirala proti površinskemu odvodniku in se tako stekala vanj. Odvodnjavanje zunanjih površin bo urejeno z zajemanjem voda preko požiralnikov s peskolovi in odvedeno v predvidene kanale. Z izgradnjo fekalne kanalizacije bo odpravljen nekontroliran iztok fekalij v zemljo in podtalnico. Tako bo odpravljen vir onesnaževanja voda.

Investicija količinsko ne posega v substanco naravnih virov in ne ogroža njihove redkosti in njihove regeneracijske in reprodukcijske posege. Investicija tudi ne predvideva intenzivne uporabe naravnih virov, kar bi povzročilo bistveno zmanjšanje njihove obnovljivosti. Investicija ne povzroča emisij, ki presegajo mejne vrednosti snovi in energije v vodo, zrak, tla ter mejne vrednosti emisij. Predvideni posegi v bistvu ne bodo povzročali dodatnega negativnega obremenjevanja okolja, saj tako gradbeni posegi kakor tudi uporaba objekta po končani gradnji, ne bosta povzročala škodljivih emisij v zrak, vodo ali tla, prav tako pa uporaba objekta ne bo obremenjeval okolja z dodatnim hrupom nad predpisanimi mejami.

**V času gradnje oz. izvajanja del na projektu,** bo investicija imela naslednje vplive na okolje:

- Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost:

Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost ne bo prisoten, ker predvidena gradnja ne bo povzročila na objektih in v okolici nameravane gradnje deformacij in škode in na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi. Gradbena dela v varovalnih pasovih gospodarske javne infrastrukture (hitra cesta, regionalna cesta, železniška proga in distribucijski elektroenergetski vod) se bodo izvajala skladno s pogoji in soglasji upravljavcev in skladno s predpisi.

- Vpliv na varstvo pred požarom:

Vpliva na varnost pred požarom ni prisoten, ker predvidena gradnja novih komunalnih priključkov nima vpliva na širjenje požara na objekte v okolici nameravane gradnje.

- Vpliv na higiensko in zdravstveno zaščito:

Vpliv na higiensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice se bo predvidoma povečal zaradi zapraševanja okolice v času gradnje. Prašne emisije z gradbišča bodo največje ob suhem in vetrovnem vremenu. Prašenje bo največje v času pripravljalnih zemeljskih del, pri odkopu zemljine in transportu viškov materiala ter dovozu in razprostiranju materiala za gornji ustroj. Dodatno bo povečana emisija plinastih snovi in prašnih delcev zaradi izpušnih plinov transportnih sredstev in gradbene mehanizacije ter prašenja s transportnih vozil. Na celotnem območju gradbišča bo potrebno izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja z odkritih delov trase, gradbišč

objektov in s transportnih sredstev, posebno zaradi varnosti prometa na hitri cesti, regionalni cesti in železniški progi. Vpliv sence objektov nameravane gradnje na sosednje nepremičnine v času gradnje ni prisoten.

- Vpliv na varnost pri uporabi nepremičnin v okolici gradnje:

Pričakovati je, da do eventualnih nevarnosti zaradi predvidene gradnje oziroma izvajanja del v času gradnje za nastanek nezgod kot so zdrs, padec, trčenje, opekline... ne bo prihajalo.

Pri izvajanju del na cestah, po katerih med delom promet ni ustavljen, je potrebno zagotoviti varovanje delovišča v skladu s posebnimi predpisi in določili pravilnika. Del pa ni dovoljeno izvajati pri močno zmanjšani vidljivosti (v megli, temi...) razen, če je delovišče primerno osvetljeno z umetno razsvetljavo.

- Zaščita pred hrupom:

Na območju gradbišča bodo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav na gradbišču, delno se bo povečala obremenitev s hrupom zaradi odvoza in dovoza z gradnjo povezanega materiala na gradbišče.

- Varčevanje z energijo in ohranjanje toplote:

Nepremičnine v okolici nameravane gradnje ne bodo imele potreb po povečanju količine energije, potrebne pri uporabi objektov.

Vplivno območje nameravane gradnje v času izvajanja gradbenih del bo obsegalo površine v okolici nameravane gradnje cest in komunalne infrastrukture, ker se pričakuje, da bo v tem obsegu prišlo do onesnaževanja zraka z izpušnimi plini gradbenih strojev, do prašenja in do emisij hrupa.

**Pričakovani vplivi na okolje v času uporabe:** Pri uporabi objekta se ne pričakuje prekomernega povečanja negativnih vplivov na nepremičnine in ljudi v okolici. Gradbeni posegi, kakor tudi uporaba objekta po končani gradnji, ne bodo povzročali škodljivih emisij v zrak, vodo ali tla, prav tako pa uporaba objekta ne bo obremenjevala okolja z dodatnim hrupom nad predpisanimi mejami.

Opis in ocena posameznih pričakovanih vplivov nameravane gradnje na okolje:

- Pričakovani vplivi objekta na okolico v zvezi z mehansko odprtostjo in stabilnostjo

Vpliv na mehansko odpornost in stabilnost okolice ne bo prisoten, saj uporaba cest in komunalnih vodov ne bo povzročala na objektih v okolici deformacij in škode na delih objektov ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi.

- HRUP

Na območju poslovnih con se bodo povečale emisije hrupa zaradi emisij prometa. Objekt ne bo povzročal hrupa, ki bi bil večji od predpisanega za območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

- HIGIENSKA IN ZDRAVSTVENA ZAŠČITA TER VARSTVO OKOLICE



V času obratovanja bo prisotno onesnaženje zraka z emisijami prometa (ogljikovim monoksidom, dušikovimi oksidi in organskimi spojinami ter v poletnih mesecih posredno z ozonom). Glede na pričakovane mejne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času obratovanja niso potrebni. Vpliv sence objektov nameravane gradnje na sosednje nepremičnine ni prisoten.

- VARNOST PRI UPORABI

Negativni vplivi na varnost nepremičnin v okolici nameravane gradnje bo nekoliko povečan zaradi možnih prometnih nezgod (trki, prevrnitve...). Komunalna infrastruktura je projektirana z upoštevanjem vseh pravilnikov z vidika varnosti in zdravja uporabnikov.

- VPLIVI V ZVEZI Z ENERGIJO IN OHRANJANJEM TOPLOTE

Nepremičninam v okolici se zaradi nameravane gradnje ne bodo povečale potrebe po količini energije, potrebne pri uporabi objektov.

- POŽARNA VARNOST

Vpliv na varnost pred požarom bo prisoten v primeru vžiga vozil ali izlitja naftnih derivatov. V kolikor bi do požara vseeno prišlo, ni ogrožen noben objekt, zaradi zadostnega odmika od ostalih objektov oz. ustrezne požarne zaščite objekta.

Vplivno območje nameravane gradnje v času obratovanja bo obsegalo površine v neposredni bližini ceste, ker se pričakuje, da bo ob tem obsegu prišlo do onesnaževanja zraka z izpušnimi plini prometa in do onesnaževanja s hrupom.

### **Ukrepi za preprečitev oz. zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolje:**

Med gradnjo morajo biti uporabljani stroji s preverjenimi zvočnimi močmi ter nadziranimi emisijami škodljivih snovi v zrak (premični in nepremični viri: vozila, gradbeni stroji, kompresorji...). Morebitni posebni odpadki (npr. naoljene krpe) se bodo zbirali ločeno in bodo obdelani skladno s predpisi. V času gradnje se potencialno nevarna mesta posebej zaščitijo z nepropustno folijo in ustreznimi lovilci. Organizirati je potrebno odstranitev tekočega dela onesnaženega materiala, kot odpadne vode ter odstranitev trdnega dela onesnaženega materiala, kot posebnih odpadkov. V sled zmanjševanja prašenja je potrebno vlažiti odprte izkope in potencialno prašne elemente ter prekrivati sipke tovore. Izkope je potrebno organizirati na čim manjših površinah hkrati. Na izvozu gradbišča je potrebno organizirati čiščenje koles in podvozij vozil v izvozu. Pri gradnji je dovoljena uporaba in vgradnja samo dokazano neoporečnih in neškodljivih materialov in sredstev. V primeru kakršnegakoli onesnaženja je potrebno nevarna dela prekiniti in z vsemi ukrepi preprečiti škodljive posledice za okolje ter prevzeti vse ukrepe za odpravo sprememb v okolju. V primeru onesnaženja je potrebno obvestiti pristojne organe.

V času obratovanja bodo ceste onesnaževale zrak v okolici z emisijami prometa (ogljikovim monoksidom, dušikovimi oksidi in organskimi spojinami ter v poletnih mesecih posredno z ozonom). Emisijske koncentracije škodljivih snovi, za katere so v naših predpisih določene mejne vrednosti, bodo majhne. Emisije prometa v času obratovanja ne bodo bistveno vplivale na

povečano onesnaženost zraka. Glede na pričakovane majhne koncentracije snovi, ki so značilne za emisije prometa, ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka in spremljanje stanja v času obratovanja niso potrebni.

## **10 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE**

Investicija se bo izvajala predvsem tekom leta 2009 in 2010, ko bo zaključena. Terminskemu planu pa sledi tudi dinamika financiranja. Glede na predlagani terminski plan je bilo potrebno leta 2007 in 2008 zagotoviti 3,24% sredstev, leta 2009 bo potrebno zagotoviti 64,10% sredstev, leta 2010 pa 32,66% denarnih sredstev za kritje vseh del.

V terminskem planu (tabela 11) smo poskusili zajeti glavne mejnike investicije. Zajete so po naslednjih aktivnostih:

- študije in projektna dokumentacija,
- dokument identifikacije investicijskega projekta s CB analizo,
- novelacija DIIP-a,
- javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN,
- analiza ponudb, izbor izvajalca in uvedba izvajalca v delo,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- izdelava investicijskega programa – IP,
- izdelava noveliranega investicijskega programa – IP,
- gradnja – izvedba,
- tehnični pregled ter pridobitev uporabnega dovoljenja.

Tabela 11: Časovni načrt izvedbe investicije.

AKTIVNOST	Potreben čas	Mesec/Leto
Študije in projektna dokumentacija	Že izvedeno	November 2007
Dokument identifikacije investicijskega projekta s CB analizo	15 dni (že izvedeno)	April 2008
Novelacija DIIP	15 dni (že izvedeno)	Maj 2008
Javni razpis del in zbiranje ponudb za izvedbo po ZJN	45 dni (že izvedeno)	Maj 2008 - Avgust 2008
Analiza ponudb, izbor izvajalca, uvedba izv. v delo	15 dni (že izvedeno)	Junij 2008 – Avgust 2008
Pridobitev gradbenega dovoljenja	30 dni (že izvedeno)	Avgust 2008
Izdelava investicijskega programa - IP	15 dni (že izvedeno)	April 2009
Izdelava noveliranega investicijskega programa – IP	15 dni	Oktober 2009
Gradnja – izvedba	534 dni (v teku)	Avgust 2008 – Januar 2010
Tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja	30 dni	Januar 2010 -Februar 2010

Ob optimalnem poteku aktivnosti bo za izvedbo vseh aktivnosti investicije od izdelave dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) do pridobitve uporabnega dovoljenja, potrebno cca **23 mesecev** oz. **1 leto in 11 mesecev**. Izvedba 1. Faze investicijskega projekta »Poslovna cona Pod železnico in Mirce« bo zaključena konec **februarja 2010 (28.02.2010)**, ko se bo opravil tehnični pregled in bo pridobljeno uporabno dovoljenje.

## 11 NAČRT FINANCIRANJA

Ureditev 1. Faze poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« v naselju Ajdovščina v Občini Ajdovščina ni mogoča brez zadostnih sredstev, občina pa lahko nameni za investicijo le del potrebnih sredstev. Vir financiranja obravnavanega projekta, ki je v prid javnemu interesu, naj bi tako temeljil na pridobitvi nepovratnih sredstev iz naslova nepovratnih sredstev »Regionalnega razvojnega programa« v okviru operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete »razvoj regij«. Poudariti velja, da so drugi viri financiranja izključeni. Občina namreč ne namerava najeti posojila, možnosti za pridobitev sredstev iz drugih državnih virov (skladi ipd.) pa so zelo skope. Izpolnitev pogoja poslovanja, ki je zagotovitev zadostnih sredstev, je osnova za ustrezen ureditev gospodarske infrastrukture. Predvidena struktura financiranja je podana v tabeli 12 in 13. V tabeli 14 pa je predstavljena predvidena struktura financiranja upravičenih stroškov.

Poleg navedenih virov za financiranje celotne investicije bo moral investitor zagotoviti tudi likvidna sredstva za plačilo davka na dodano vrednost. DDV ni predmet sofinanciranja. Davek na dodano vrednost znaša 20% (Zakon o davku na dodano vrednost, Uradni list RS, št. 89/98). Znesek davka na dodano vrednost pri vlaganjih v ureditev 1. Faze »Poslovne cone Pod železnico in Mirce« znaša po stalnih cenah 327.387,25 EUR.

Kot smo že predhodno omenili, je Občina Ajdovščina na podlagi javnega razpisa za oddajo javnega naročila za gradnjo po odprtem postopku že sklenila avgusta 2008 (29.08.2008) pogodbo (št. pogodbe 4301-5/2008) s fiksnimi cenami z izvajalcem del podjetjem Primorje d.d., ki se je izkazalo kot najugodnejši ponudnik. Na osnovi tega je vrednost investicije po tekočih cenah enaka vrednosti investicije po stalnih cenah.

Občina Ajdovščina ima v proračunu za izvedbo prijavljene operacije: Poslovna cona Pod železnico in Mirce zagotovljena sredstva na področju 14015 – investicije in investicijsko vzdrževanje obrtnih con na proračunskih postavkah 420401471 – poslovna cona »Pod železnico in »Mirce« - 1. Faza za stroške izgradnje komunalne infrastrukture, 420801404 – za stroške nadzora ter 420804405 – za projektno dokumentacijo ter v načrtu razvojnih programov na postavki 14029001 Spodbujanje razvoja malega gospodarstva - Poslovna cona Pod železnico, Mirce – 1. Faza.

Tabela 12: Viri financiranja investicije (stalne cene=tekoče cene).

Viri financiranja	Vrednost v EUR	delež
<b>A. LASTNA SREDSTVA</b>		
Proračun Občine Ajdovščina	662.738,88	33,7%
<b>Skupaj LASTNA SREDSTVA</b>	<b>662.738,88</b>	<b>33,7%</b>
<b>B. ZAPROŠENA NEPOVRATNA SREDSTVA</b>		
SVLR - neposredne regionalne spodbude	972.584,67	49,5%
SVLR - 23. člen ZFO	329.000,00	16,7%
<b>Skupaj NEPOVRATNA SREDSTVA</b>	<b>1.301.584,67</b>	<b>66,3%</b>
<b>VSI VIRI SKUPAJ</b>	<b>1.964.323,55</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 13: Dinamika virov financiranja investicije (stalne cene=tekoče cene).

Viri financiranja	2007	2008	2009	2010	Skupaj	%
Proračun Občine Ajdovščina	28.282,00	35.372,50	397.365,38	201.719,00	<b>662.738,88</b>	33,7%
SVLR - 23. člen ZFO			329.000,00		<b>329.000,00</b>	16,7%
SVLR - neposredne regionalne spodbude			532.684,62	439.900,05	<b>972.584,67</b>	49,5%
<b>Skupaj</b>	<b>28.282,00</b>	<b>35.372,50</b>	<b>1.259.050,00</b>	<b>641.619,05</b>	<b>1.964.323,55</b>	<b>100,0%</b>

Tabela 14: Dinamika virov financiranja upravičenih stroškov investicije (stalne cene=tekoče cene)

Viri financiranja	2007	2008	2009	2010	Skupaj	%
Proračun Občine Ajdovščina	0,00	4.501,84	71.831,81	74.091,71	<b>150.425,36</b>	10,4%
SVLR - 23. člen ZFO	0,00	0,00	329.000,00	0,00	<b>329.000,00</b>	22,7%
SVLR - neposredne regionalne spodbude	0,00	0,00	532.684,62	439.900,05	<b>972.584,67</b>	67,0%
<b>Skupaj</b>	<b>0,00</b>	<b>4.501,84</b>	<b>933.516,43</b>	<b>513.991,76</b>	<b>1.452.010,03</b>	<b>100,0%</b>

## **12 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE**

### **12.1 Stroški obratovanja investicije**

Letni obratovalni stroški investicije v ureditev 1. faze poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« so določeni na podlagi primerljivih stroškov podobno velikih objektov take vrste, izdelane tehnične dokumentacije in izkustvenih relativnih vrednosti podobnih oziroma primerljivih objektov. V okviru stroškov obratovanja projekta so bili upoštevani le stroški, ki jih bodo nosili upravitelji, saj ostale stroške bodo nosili bodoči investitorji. Za potrebe statične in dinamične ocene učinkovitosti investicije za obravnavano dobo (30 let obratovanja) smo opredelili in izračunali naslednje vrste stroškov obratovanja investicije:

- stroški amortizacije,
- materialni stroški (stroški materiala in stroški izgub),
- nematerialni stroški (stroški vzdrževanja, stroški zavarovanja),
- stroški dela (stroški plač, prispevki za socialno varnost, davek na izplačane plače in drugi stroški dela),
- stroški financiranja ter
- drugi stroški poslovanja (stroški režije).

Projekcijo prihodkov in stroškov poslovanja projekta ter kazalnike upravičenosti investicije smo naredili in primerjali za **varianto I – varianto brez investicije** in **varianto II – Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza**. Za primerjavo smo izbrali navedeni dve varianti zato, ker je varianta I bila opredeljena kot najslabša varianta, varianta II pa kot najboljša, optimalna varianta (glej poglavje 1.3).

#### **12.1.1 Amortizacija**

Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev za projekt. Za izračun amortizacije smo upoštevali amortizacijsko stopnjo 2,5%. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Nova osnovna sredstva se bodo aktivirala februarja leta 2010. Letni stroški amortizacije pri **varianti II** so predstavljeni v prilogi v tabeli 8 in 9 ter znašajo pri finančni analizi 32.738,73 EUR, pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) pa 25.671,49 EUR letno. Po 30-ih letih (leta 2038) bo znašala preostala vrednost

investicije pri finančni analizi 654.774,52 EUR (glej priloga tabela 2), pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) pa 513.429,74 EUR (glej priloga tabela 7). Pri **varianti I** pa stroškov amortizacije ne bo, saj do investicijskih vlaganj ne bo prišlo (glej tabelo 8a in 9a v prilogi).

### 12.1.2 Materialni stroški

Materialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na objektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih stroškov na m<sup>2</sup> površine v lasti občine. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje, pisarniški material ter podobne materialne stroške oz. vse materialne stroške, ki jih bo imela občina z izpeljavo projekta in njegovega vzdrževanja v prihodnje. Izračun letnih materialnih stroškov je podan v spodnji tabeli 15. Pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) pa so popravljene še s konverzijskim faktorjem. Izračun konverzijskega faktorja je predstavljen v tabeli 5 v prilogi. Vrednost materialnih stroškov je za **varianto II** po letih predstavljena v prilogi v tabeli 2 za finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo (analiza stroškov in koristi), za **varianto I** pa v prilogi v tabeli 2a za finančno analizo in v tabeli 7a za ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi).

Tabela 15: Letni materialni stroški v stalnih cenah.

	Varianta I	Varianta II
Letni materialni stroški na m <sup>2</sup>	2,0	4,0
Površina v lasti občine (v m <sup>2</sup> )	8.157	8.157
<b>Letni materialni stroški</b>	<b>16.314</b>	<b>32.628</b>

Letni materialni stroški v stalnih cenah z DDV znašajo ob upoštevanju izkustvenih normativov (ocen) s podobnimi objekti pri varianti I 16.314 EUR ter pri varianti II 32.628 EUR.

### 12.1.3 Nematerialni stroški

Nematerialni stroški (stroški storitev) so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na objektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih stroškov na m<sup>2</sup> površine v lasti občine. Obsegajo stroške vzdrževanja, transporta in podobne storitve oz. vse nematerialne stroške, ki jih bo imela občina z izpeljavo projekta in njegovega vzdrževanja v prihodnje. Izračun letnih nematerialnih stroškov je podan v spodnji tabeli 16. Pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) pa so popravljene še s konverzijskim faktorjem. Izračun konverzijskega faktorja je predstavljen v tabeli 5 v prilogi. Vrednost nematerialnih stroškov (stroškov storitev) je za **varianto II** po letih predstavljena v prilogi v tabeli 2 za finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo (analizo stroškov in



koristi), za **varianto I** pa v prilogi v tabeli 2a za finančno analizo in v tabeli 7a za ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi).

Tabela 16: Letni nematerialni stroški (stroški storitev) v stalnih cenah.

	Varianta I	Varianta II
Letni nematerialni stroški na m <sup>2</sup>	1,0	3,0
- stroški vzdrževanja	0,8	2,3
- ostali stroški storitev	0,2	0,8
Površina v lasti občine (v m <sup>2</sup> )	8.157	8.157
<i>Letni stroški vzdrževanja</i>	<i>6.525,6</i>	<i>18.353,3</i>
<i>Letni ostali stroški storitev</i>	<i>1.631,4</i>	<i>6.118,7</i>
<b>Letni nematerialni stroški (stroški storitev)</b>	<b>8.157,0</b>	<b>24.471,0</b>

Letni stroški vzdrževanja po stalnih cenah z DDV znašajo ob zgoraj navedenih predpostavkah pri varianti I 6.525,6 EUR, ostali stroški storitev pa 1.631,4 EUR letno. Tako znašajo skupaj letni nematerialni stroški (stroški storitev) po stalnih cenah z DDV pri varianti I 8.157,0 EUR. Letni stroški vzdrževanja po stalnih cenah z DDV pri varianti II pa znašajo 18.353,3 EUR, ostali stroški storitev pa 6.118,7 EUR letno. Tako znašajo skupaj letni nematerialni stroški (stroški storitev) po stalnih cenah z DDV pri varianti II 24.471,0 EUR.

#### 12.1.4 Strošek dela

Stroški dela obsegajo stroške plač (bruto plače), prispevke za socialno varnost (prispevke za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, prispevke za zdravstveno zavarovanje, prispevke za zaposlovanje, prispevke za poškodbe pri delu ter prispevke za starševsko varstvo), davek na izplačane plače ter druge stroške dela. Za opredelitev stroškov dela smo vzeli povprečne stroške dela za delavca, ki opravlja podobno dejavnost, kot jo bodo opravljali na navedenem projektu. Po predvidevanjih bo na navedenem projektu pri vseh treh upraviteljih zaposlena 1,5 oseba pri varianti II oz. 0,5 osebe pri varianti I. Izračun letnih stroškov dela je podan v spodnji tabeli 17. Stroški dela delavcev, ki bodo zaposleni v podjetjih, ki bodo na obravnavanem območju imeli svojo proizvodno oz. storitveno dejavnost ne sodijo v izračun finančne in ekonomske analize (analize stroškov in koristi), temveč v izračun finančnih in ekonomskih analiz posameznih investitorjev. V ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) smo upoštevali le družbene koristi, ki jih bodo prinesla nova delovna mesta iz izpeljavo investicije oz. izgube, ki jih bo imela občina, če do investicije ne pride. Predpostavke in izračun letnega stroška dela je predstavljeno v prilogi v tabeli 1, tabeli 2 (za finančno analizo) in tabeli 7 (za ekonomsko analizo oz. za analizo stroškov

in koristi) za **varianto II**. Za **varianto I** pa je predstavljen v prilogi v tabeli 1a, tabeli 2a (za finančno analizo) in v tabeli 7a (za ekonomsko analizo oz. za analizo stroškov in koristi).

Tabela 17: Letni stroške dela v stalnih cenah.

Vrsta stroška	Strošek dela na delavca na mesec	Varianta I	Varianta II
Število delavcev	1,0	0,5	1,5
Stroški plač (bruto plača)	1.000,0	500,0	1.500,0
Prispevki za socialno varnost	161,0	80,5	241,5
Davek na izplačane plače	11,0	5,5	16,5
Ostali stroški dela	128,0	64,0	192,0
<b>SKUPAJ MESEČNI STROŠKI DELA</b>	<b>1.300,0</b>	<b>650,0</b>	<b>1.950,0</b>
Št. mesecev	12,0	12,0	12,0
<b>LETNI STROŠKI DELA</b>	<b>15.600,0</b>	<b>7.800,0</b>	<b>23.400,0</b>

Letni stroški dela znašajo ob zgornjih predpostavkah pri varianti I 7.800,0 EUR letno in pri varianti II 23.400,0 EUR letno.

#### 12.1.5 Strošek financiranja

Glede na to, da bo investicijo investitor kril iz lastnih sredstev ter s pridobitvijo nepovratnih sredstev s strani države, stroškov financiranja v zvezi s projektom ne bo imel in jih tudi v naših izračunih nismo upoštevali.

#### 12.1.6 Drugi stroški poslovanja (strošek uprave, režije)

Pri obratovanju bodo nastajali tudi drugi stroški poslovanja oz. stroški režije, ki bodo obsegali stroške uprave in stroške administracije. Stroški režije so določeni na podlagi ocene letnih stroškov na m<sup>2</sup> površine v lasti občine. Za varianto I znašajo drugi letni stroški poslovanja po stalnih cenah z DDV 0,5 EUR na m<sup>2</sup> površin v lastni občine ter pri varianti II 1,0 EUR na m<sup>2</sup> površine v lasti občine. Tako znašajo drugi stroški poslovanja po stalnih cenah z DDV pri varianti I 4.079,0 EUR in pri varianti II 8.157,0 EUR. Vrednost stroškov režije za **varianto II** pa je prikazana v prilogi v tabeli 2 za finančno analizo in v tabeli 7 za ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi) oz. v prilogi v tabeli 2a (finančna analiza) in v tabeli 7a (ekonomska analiza oz. analizo stroškov in koristi) za **varianto I**.

## 12.2 Prihodki obratovanja investicije

Pri varianti I letnih prihodkov projekta ne bomo imeli, saj do investicijskih vlaganj ne bo prišlo. Letni prihodki projekta pri varianti II so izračunani na podlagi dveh metod:

1. glede na prihodke, ki jih mora prinašati projekt, da se investicija izplača, ter
2. glede na dejanske prihodke. Dejanski prihodki so izračunali na podlagi plačila komunalnega prispevka podjetij, ki bodo investirala na območju, ki ga obravnava investicijski projekta. Izračun dejanskih prihodkov: komunalni prispevek, ki ga zaračunava občina znaša na podjetje 21.904,0 EUR z DDV. V letu 2009 bosta letga plačali dve podjetji, kar pomeni, da znaša letni prihodek v letu 2009 43.808,0 EUR z DDV. V letu 2010 pa bodo komunalni prispevek občini plačala še štiri podjetja, tako da bo prihodek iz poslovanja v letu 2010 znašal 87.616,0 EUR z DDV. Skupni prihodki iz poslovanja (na osnovi komunalnega prispevka) celotne investicije bodo tako skupaj znašali 131.424,0 EUR z DDV.

Rast in izračun letnih prihodkov na podlagi navedenih predpostavk je prikazana v prilogi v tabeli 1 in 2 za finančno analizo in v tabeli 6 in 7 za ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi) za varianto II. Za varianto I pa je rast in izračun letnih prihodkov na podlagi navedenih predpostavk prikazana v prilogi v tabeli 1a in 2a za finančno analizo in v tabeli 7a za ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi). Omeniti pa moramo, da pri varianti I – varianti brez investicije do letnih prihodkov ne bo prišlo.

Pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) za varianto II – varianto z investicijo pa smo upoštevali tudi družbene koristi, ki jih bo imelo lokalno prebivalstvo, občina in regija na podlagi izvedbe investicije (dodatni prilivi občin, regije vezani na nove zaposlitve, prihranek na prevoznih stroških dnevni emigrantov, ki se bodo v prihodnje zaposlili v regiji in se ne bodo več dnevno vozili na delo izven regije, prihranek oz. ocenjena vrednost časa le-teh emigrantov, ki ga danes potrebujejo za vožnjo na delo, dvig neto dobička regije (zaradi izboljšane produktivnosti, višje dodatne vrednosti in višjega prihodka regije)). Pri varianti I – varianti brez investicije pa so le-ti upoštevani kot izgubljene koristi (prihodki) in so umeščeni pod odlive.

Prva metoda je izračun letnih prihodkov, ki jih mora prinašati projekt, da se investicija izplača. To pomeni, kolikšni morajo biti prihodki obratovanja, da projekt doseže neto sedanjo vrednost enako nič oziroma da znaša notranja stopnja donosnosti 7% (diskontna stopnja je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006). V tabeli 18 in tabeli 19 je prikazano, koliko morajo znašati letni prihodki projekta pri finančni analizi in pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) za varianto II – varianto z investicijo v izgradnjo 1. faze poslovne cone Pod železnico in Mirce. Za varianto I – varianto brez investicije nismo izvedli izračuna, saj do investicijskih vlaganj ni prišlo. Kot vidimo iz tabele 18 in tabele 19 morajo pri varianti II znašati letni prihodki na

podlagi finančne analize 246.954 EUR z DDV po stalnih cenah. Na podlagi ekonomske analize (analize stroškov in koristi) pa morajo znašati letni prihodki 206.934 EUR z DDV po stalnih cenah, da bo projekt dosegel neto sedanjo vrednost enako nič oziroma, da bo znašala notranja stopnja donosnosti 7,0%.

Tabela 18: Izračun potrebnih prihodkov pri **Varianti II** – FINANČNA ANALIZA.

vrednost investicije	1.964.324 €	(v stalnih cenah z DDV)		
PMT	158.298 €	letni donos v 30-ih letih, da je NSV = 0 pri diskontnem faktorju 7%		
diskontna stopnja	7,00%			
št. let	30,00			
leto	leto poslovanja	DONOS	ODLIVI	LETNI PRIHODKI
2009	1	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2010	2	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2011	3	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2012	4	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2013	5	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2014	6	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2015	7	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2016	8	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2017	9	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2018	10	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2019	11	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2020	12	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2021	13	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2022	14	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2023	15	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2024	16	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2025	17	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2026	18	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2027	19	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2028	20	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2029	21	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2030	22	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2031	23	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2032	24	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2033	25	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2034	26	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2035	27	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2036	28	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2037	29	158.298	88.656	<b>246.954</b>
2038	30	158.298	88.656	<b>246.954</b>
Neto sedanja vrednost		0		

Tabela 19: Izračun potrebnih prihodkov pri **Varianti II**  
– EKONOMSKA ANALIZA (Analiza stroškov in koristi).

vrednost investicije	1.540.289 €	(v stalnih cenah z DDV)		
PMT	124.126 €	letni donos v 30-ih letih, da je NSV = 0 pri diskontnem faktorju 7%		
diskontna stopnja	7,00%			
št. let	30,00			
leto	leto poslovanja	DONOS	ODLIVI	LETNI PRIHODKI
2009	1	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2010	2	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2011	3	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2012	4	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2013	5	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2014	6	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2015	7	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2016	8	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2017	9	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2018	10	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2019	11	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2020	12	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2021	13	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2022	14	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2023	15	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2024	16	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2025	17	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2026	18	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2027	19	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2028	20	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2029	21	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2030	22	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2031	23	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2032	24	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2033	25	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2034	26	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2035	27	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2036	28	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2037	29	124.126	82.808	<b>206.934</b>
2038	30	124.126	82.808	<b>206.934</b>
Neto sedanja vrednost		0		

Pri drugi metodi izračuna prihodkov projekta pa smo le-te izračunali na podlagi plačila komunalnega prispevka podjetij, ki bodo poslovala na tem območju. Pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) pa so dodani še dodatni prilivi (prihodki, prihranki) na podlagi koristi, ki jih bo prinesla investicija. Ocenjene količine in prihodki so za **varianto II** podani v prilogi v tabeli 1 in 2 za finančno analizo ter v tabeli 6 in 7 za ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi). Iz navedenih tabel lahko vidimo, da so prihodki v ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) bistveno višji kot pri finančni analizi, saj upoštevajo še določene ovrednotene koristi, ki jih bodo imeli lokalni prebivalci in občina z izvedbo investicije.

Prihodki izračunani po drugi metodi so pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) bistveno višji od prihodkov izračunanih po prvi metodi, pri finančni analizi pa so bistveno nižji od prihodkov izračunanih po prvi metodi. To nam pove, da kljub temu da projekt ni ravno finančno rentabilen, je primeren za izvedbo, kar nam pokažejo prihodki pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi).

### **12.3 Prihodki in stroški na podlagi analize stroškov in koristi (ekonomska analiza)**

Investicija v ureditev 1. faze poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« v naselju Ajdovščina v Občini Ajdovščina pa prinaša še veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oz. izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške investicije. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi). Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vložke investicije opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti:

- davčni popravki,
- popravki zaradi eksternalij ter
- popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

Popravek cen, ki smo ga izvedli je prikazan v tabeli 5 v prilogi. Ostali popravki pa so prikazani v tabeli 6 za varianto II – Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza in v tabeli 6a za varianto I – varianto brez investicije ter opisno opredeljeni.

Pri **varianti II – Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza** smo denarno ovrednotili naslednje:

- dodaten prihodek / dodaten letni priliv občine, ki je vezan na nova delovna mesta (dvig priliva občine iz dohodnine),
- letne prihranke na prevoznih stroških in času vožnje za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in se bodo po izvedbi investicije zaposlili v domači občini ter
- dvig neto dobička občine zaradi izboljšanja gospodarnosti poslovanja občine (višja produktivnost, višja dodana vrednosti ipd.).

Pri **varianti I – varianti brez investicije** pa smo denarno ovrednotili naslednje:

- izgubljen (potencialen) dodaten letni priliv občine, ki bi bil vezan na nova delovna mesta (izguba dviga priliva občine iz dohodnine),

- izgubljene letne prihranke na prevoznih stroških in času vožnje za dnevne delovne migrante, ki so sedaj zaposleni v drugih občinah in bi se po izvedbi investicije zaposlili v domači občini ter
- izguba v dvigu neto dobička občine zaradi izboljšanja gospodarnosti poslovanja občine (višja produktivnost, višja dodana vrednosti ipd.).

Veliko pa je še koristi od investicije – varianta II, ki se jih ne da denarno ovrednotiti, in sicer:

- dvig gospodarske uspešnosti, blagostanja in življenjskih perspektiv v občini,
- izboljšanje zaposlitvenih možnosti za visoko kvalificiran raziskovalno razvojni kader v občini,
- uporabo visoko usposobljene delovne sile v občini,
- večanje deleža prihodkov posameznih podjetij v občini,
- zmanjševanje prevelikih dnevnih delovnih migracij izven območja občine in s tem neposredno prispevati k boljši okoljskih razvitosti – trajnostnemu razvoju (manjše onesnaževanje okolja zaradi izpušnih plinov ipd.),
- povezovanje med gospodarstvom in javnim raziskovalnim in izobraževalnim sektorjem,
- obstoječa podjetja bodo imela boljši položaj na trgu,
- ustanavljala se bodo lahko nova podjetja,
- dvig dodane vrednosti občine,
- dvig dostopnosti do določenih poslovnih storitev,
- zaustavitev nazadovanja prebivalstva in prehitrega slabšanja starostne strukture prebivalstva v občini (z zagotovitvijo delovnih mest v občini, se lokalno prebivalstvo ne bo selilo v druge občine, saj bo v domači občini imelo ustrezne možnosti za zaposlitev) ter
- uresničitev razvojnih vizij občine.

V nadaljevanju investicijskega programa bomo za ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI - CBA uporabljali le naziv EKONOMSKA ANALIZA.

## **13 KAZALNIKI UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE – FINANČNA ANALIZA IN EKONOMSKA ANALIZA (ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI - CBA) UPRAVIČENOSTI INVESTICIJE**

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju, pripravimo finančno – tržno oceno projekta. Upravičenost investicije smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi – CBA) investicije ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti investicije. V izračunu smo uporabili stalne cene. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate (rezultate na podlagi analize stroškov in koristi) bo investicija doprinesla. Kazalnike upravičenosti investicije smo naredili in primerjali za **varianto I – varianto brez investicije** in **varianto II – Varianta celovitega pristopa k urejanju poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza** (varianta II – varianta z investicijo). Za primerjavo smo izbrali navedeni dve varianti zato, ker je varianta I bila opredeljena kot najslabša varianta, varianta II pa kot najboljša, optimalna varianta (glej poglavje 1.3).

### **13.1 Izračun denarnih tokov investicije**

Pri dinamični metodi se ugotavlja upravičenost investicije na podlagi denarnih tokov. Denarne tokove investicije v grobem delimo na tri glavne denarne tokove. Ti so:

- denarni tokovi povezani z investicijskimi stroški,
- denarni tokovi povezani z obratovanjem investicije ter
- denarni tokovi vezani na zaključek investicije.

Pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicije smo pri varianti I – varianti brez investicije upoštevali le negativne denarne tokove, ki obsegajo denarne tokove vezane na obratovalne stroške in zajemajo: materialne stroške, nematerialne stroške, stroške režije, stroške amortizacije in stroške financiranja. Pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) so bili navedeni tokovi popravljeni s konverzijskim faktorjem (priloga tabela 5) ter upoštevani (vključeni) so bili še dodatni odlivi (izgubljene priložnosti), ki nastanejo na podlagi posrednih in neposrednih oportunitetnih stroškov (škode), ki jih bodo imeli lokalni prebivalci ter samo naselje in občina brez izvedbe investicije.



Pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicije smo pri varianti II – varianti z investicijo upoštevali naslednje denarne tokove:

- pozitivne denarne tokove: prihodki iz poslovanja (plačila komunalnega prispevka podjetij, ki bodo poslovala na tem območju); pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) pa so vključeni še dodatni prihodki, ki nastajajo na podlagi posrednih in neposrednih koristi, ki jih bodo imeli lokalni prebivalci ter samo naselje in občina po izvedbi investicije;
- pozitivne denarne tokove: na koncu obravnavane dobe (30 let) pa imamo denarne tokove vezane na zaključek investicije  $\Rightarrow$  nanašajo se na neodpisano oz. preostalo vrednost osnovnih sredstev nabavljenih v obratovalnem času projekta;
- negativne denarne tokove vezane na investicijske stroške, ki obsegajo osnovne investicijske izdatke na začetku življenjske dobe investicije; ter
- negativne denarne tokove, ki obsegajo denarne tokove vezane na obratovalne stroške projekta in zajemajo: materialne stroške, nematerialne stroške, stroške dela, stroške režije in stroške financiranja. Pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) so navedeni tokovi popravljeni s konverzijskim faktorjem (priloga tabela 5).

V denarnih tokovih vezanih na obratovalne stroške smo upoštevali le stroške, ki so neposredno vezani na investicijo, torej le tiste stroške, ki nastajajo zaradi investicije.

V praksi se pojavlja denarni tok stroškov amortizacije, v katerem so vključeni denarni tokovi vezani na stroške amortizacije celotne investicije. Potrebno je poudariti, da sama amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva. Amortizacija je računana upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev, kar pa je v denarnem toku že zajeto v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj.

Stroškov financiranja v izračunih ni, saj bo investicija v celoti krita iz proračuna občine in ob pomoči nepovratnih sredstev s strani države oz. EU. Vendar tudi v primeru, da bi imeli stroške financiranja, le-te ne bi vključili v dinamično analizo upravičenosti investicije, saj bi le-ti predstavljali donos banke na vložena sredstva in zato v tem smislu ne bi predstavljali stroška pri obravnavani investiciji kot taki. Stroški financiranja bi v bistvu bili zajeti že v diskontni stopnji, saj le-ta predstavlja zahtevani donos investicije ne glede na vir financiranja.

Celotni denarni tokovi investicije = »Neto prilivi« predstavljajo seštevek glavnih denarnih tokov, in sicer seštevek denarnih tokov, ki so povezani z investicijskimi vlaganji, denarnih tokov, ki so povezani s stroški obratovanja investicije ter denarnih tokov, ki so povezani s prilivi zaradi investicije.

V prilogi v tabeli 2a in tabeli 7a so prikazani zgoraj omenjeni denarni tokovi za finančno analizo in za ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi) za **varianto I**, ki so povezani z obratovanjem za obravnavano dobo obratovanja (30 let).

V prilogi v tabeli 2 in tabeli 7 so prikazani zgoraj omenjeni denarni tokovi za finančno analizo in za ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi) za **varianto II**, ki so povezani z obratovanjem investicije za obravnavano dobo obratovanja (30 let).

### 13.2 Dinamični kazalniki upravičenosti investicije

V nadaljevanju prikazujemo vrednosti izračunanih dinamičnih kazalcev upravičenosti investicije. Izračuni so narejeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- Kazalnik neto sedanje vrednosti je izračunan za 30 letno obdobje obratovanja nove investicije ter za tri leta priprav in izgradnje. Življenjska doba projekta je sicer daljša, zato na koncu obravnavane dobe upoštevamo preostanek vrednosti projekta.
- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicije, znaša 7,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006).
- Vsi stroški obratovanja so upoštevani v višini normativov stroškov upoštevanih pri predhodnih primerljivih projektih (izračuni stroškov so podani v prilogi in poglavju 12.1).

V tabeli 20 so prikazani izračunani dinamični kazalniki upravičenosti investicije po finančni in ekonomski analizi (analiz stroškov in koristi) za **varianto II – varianto Z investicijo**. Izračunali smo šest dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicije. To so doba vračanja, neto sedanja vrednost investicije, notranja (interna) stopnja donosnosti, modificirana notranja (interna) stopnja donosnosti, koeficient K/S ter relativna neto sedanja vrednost. Kazalniki so izračunani posebej za ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi) in za finančno analizo. Vsebina in pomen posameznega dinamičnega kazalnika je naslednja:

- Doba vračanja sredstev – »DVS« nam pove, v kolikšnem času se povrne investicija, vendar pri izračunu ne upošteva časovne vrednosti denarja.
- Neto sedanja vrednost – »NSV« je najpomembnejši kazalnik pri izboru optimalne variante, saj upošteva vse denarne tokove investicije in upošteva časovno vrednost denarja. Prikazuje nam absoluten donos investicije. Pri izračunu smo upoštevali diskontno stopnjo v višini 7,0%.
- Notranja stopnja donosnosti – »ISD« je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost investicije enaka nič. Metoda upošteva časovno vrednost denarja. Prikazuje relativen donos investicije.

- Modificirana notranja stopnja donosnosti – »MISD« prikazuje relativno donosnost investicije in hkrati odpravlja pomanjkljivosti ISD, saj namesto ISD za ponovna vlaganja sproščenih sredstev upošteva kar diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost – »RNSV« prikazuje razmerje med neto sedanjo vrednostjo ter sedanjo vrednostjo stroškov investicije. Kazalnik nam pove, koliko 1 EUR investicije prinese donosa nad diskontno stopnjo.
- Koeficient K/S nam prikazuje razmerje med koristmi in stroški = količnik koristnosti. Le-ta mora biti večji od ena.

Tabela 20: Dinamični kazalniki upravičenosti investicije po finančni analizi in po ekonomski analizi – **varianta II**: Varianta Z investicijo.

DINAMIČNI KAZALNIKI	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA Analiza stroškov in koristi
<b>Interna (notranja) stopnja donosnosti - ISD</b>	<b>Neg.</b>	<b>87,74%</b>
<b>Modificirana interna (notranja) stopnja donosnosti - MISD</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-5,17%</b>	<b>24,43%</b>
<b>Neto sedanja vrednost investicije - NSV</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-2.705.203 EUR</b>	<b>81.375.959 EUR</b>
<b>Sedanja vrednost investicije</b> (disk.fakt. 7%)	<b>1.240.337 EUR</b>	<b>979.741 EUR</b>
<b>Relativna Neto sedanja vrednost investicije - RNSV</b>	<b>-2,18 EUR</b>	<b>83,06 EUR</b>
<b>Koeficient K/S</b> (Razmerje koristi / stroški)	<b>0,170</b>	<b>84,962</b>
<b>Doba vračanja investicije (v letih)</b>	<b>52,13</b>	<b>2,03</b>
<b>PMT - letni donos, da za 30 let, da je NSV=0 in disk.fakt. = 7%</b>	<b>158.298 EUR</b>	<b>124.126 EUR</b>

V tabeli 21 pa so prikazani izračunani dinamični kazalniki upravičenosti investicije (oz. dinamični kazalniki prihodnjih denarnih tokov) po finančni in ekonomski analizi (analiz stroškov in koristi) za varianto I. Za varianto I – varianto brez investicije smo lahko izračunali le tri dinamične kazalnike upravičenosti investicije (oz. prihodnjih denarnih tokov), in sicer modificirano interno stopnjo donosnosti, neto sedanjo vrednost investicije ter koeficient K/S.

Tabela 21: Dinamični kazalniki upravičenosti investicije po finančni analizi in po ekonomski analizi – **varianta I:** Varianta BREZ investicije.

DINAMIČNI KAZALNIKI	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA Analiza stroškov in koristi
<b>Modificirana interna (notranja) stopnja donosnosti - MISD</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-100,00%</b>	<b>-100,00%</b>
<b>Neto sedanja vrednost investicije - NSV</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-458.862 EUR</b>	<b>-84.067.559 EUR</b>
<b>Koeficient K/S</b> (Razmerje koristi / stroški)	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

### 13.3 Statični kazalniki upravičenosti investicije

Analiza upravičenosti investicije po statični metodi prikazuje upravičenost investicije v določenem trenutku. Metoda pri izračunu ne upošteva časovne vrednosti denarja. V nadaljevanju tega poglavja prikazujemo letne stroške in prihodke investicije z vidika investicije za 30 let obratovanja za finančno in ekonomsko analizo (priloga tabela 8 in 9 – varianta II; priloga tabela 8a in 9a – varianta I) investicije ter podajamo tudi:

- vrednost del na m<sup>2</sup> (le za varianto II),
- vrednost del na prebivalca (le za varianto II),
- vrednost del na število novih delovnih mest (leta 2012) – (le za varianto II),
- letni strošek na novo delovno mesto (le za varianto II),
- letni prihodek na novo delovno mesto (le za varianto II),
- letni bruto dobiček na novo delovno mesto (le za varianto II),
- letni strošek na m<sup>2</sup>,
- letni prihodek na m<sup>2</sup>,
- letni bruto dobiček na m<sup>2</sup>,
- letni strošek na prebivalca,
- letni prihodek na prebivalca ter
- letni bruto dobiček na prebivalca.

Finančna in ekonomska bilanca uspeha (bilanca uspeha na podlagi analize stroškov in koristi) sta prikazani v prilogi v tabelah 8 in 9 za varianto II in v prilogi v tabelah 8a in 9a za varianto I. V tabeli 22 in tabeli 23 pa so prikazani statični kazalniki za finančno in ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi). V tabelah 8, 8a, 9 in 9a v prilogi je v bistvu prikazana analiza prihodkov in stroškov investicije po statični metodi na ravni investicije skozi obravnavano dobo 30-ih let.

Tabela 22: Statični kazalniki investicije – **Varianta II:** Varianta Z investicijo.

	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA Analiza stroškov in koristi	
<b>Analiza stroškov izvedbe in obratovanja</b>			
Vrednost del na m <sup>2</sup>	19,28	15,12	EUR / M <sup>2</sup>
Vrednost del na prebivalca	106,12	83,21	EUR / preb.
Vrednost del na število novih delovnih mest	16.369,36	12.835,74	EUR / DM
Letni strošek na novo delovno mesto	1.011,62	904,00	EUR / DM
Letni prihodek na novo delovno mesto	730,13	5.752,75	EUR / DM
Letni bruto dobiček na novo delovno mesto	-281,49	4.848,75	EUR / DM
Letni strošek a na m <sup>2</sup>	1,19	1,06	EUR / M <sup>2</sup>
Letni prihodek na m <sup>2</sup>	0,86	6,77	EUR / M <sup>2</sup>
Letni bruto dobiček na m <sup>2</sup>	-0,33	5,71	EUR / M <sup>2</sup>
Letni strošek a na prebivalca	6,56	5,86	EUR / preb.
Letni prihodek na prebivalca	4,73	37,29	EUR / preb.
Letni bruto dobiček na prebivalca	-1,82	31,43	EUR / preb.

Tabela 23: Statični kazalniki investicije – **Varianta I:** Varianta BREZ investicije.

	FINANČNA ANALIZA	EKONOMSKA ANALIZA Analiza stroškov in koristi	
<b>Analiza stroškov izvedbe in obratovanja</b>			
Letni strošek a na m <sup>2</sup>	0,36	6,25	EUR / M <sup>2</sup>
Letni prihodek na m <sup>2</sup>	0,00	0,00	EUR / M <sup>2</sup>
Letni bruto dobiček na m <sup>2</sup>	-0,36	-6,25	EUR / M <sup>2</sup>
Letni strošek a na prebivalca	1,96	34,39	EUR / preb.
Letni prihodek na prebivalca	0,00	0,00	EUR / preb.
Letni bruto dobiček na prebivalca	-1,96	-34,39	EUR / preb.

### 13.4 Razlaga rezultatov izračuna upravičenosti investicije s finančnega vidika in z vidika analize stroškov in koristi (=ekonomskega vidika)

V elaboratu je uporabljenih več kazalnikov upravičenosti investicije (dinamičnih in statičnih). Vsak kazalnik ima svoj pomen, ni pa njuno, da je najprimernejši za odločitev o investiciji.

Doba vračanja sredstev (DSV) nam pove, v kolikšnem času se investicija povrne. Kazalnik ima dve slabosti. Prva slabost je, da ne upošteva denarnih tokov po roku vrnitve investicije. Druga slabost pa je, da ne upošteva časovne vrednosti denarja. Pri **varianti II** se bo investicija po

finančni analizi povrnila šele v 52,13 letih oz. po izteku življenjske dobe investicije. Po ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) pa se bo investicija povrnila že v roku **2,03 let**. Kot vidimo doba vračanja sredstev predstavlja v ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) pri varianti II krajšo dobo od življenjske dobe projekta in neprimerljivo krajšo dobo od dobe vračanja sredstev v finančni analizi. Doba vračanja sredstev za **varianto I** nismo izračunali, saj do investicijskih vlaganj sploh ne bo prišlo.

Neto sedanja vrednost (NSV) je najpomembnejši kazalnik, saj upošteva vse denarne tokove investicije, upošteva dejanske stroške financiranja investicije in časovno vrednost denarja. Prikazuje nam absoluten donos investicije. Pri izračunu smo upoštevali stroške financiranja investicije oziroma diskontno stopnjo v vrednosti 7,0% (določeno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006)). Če je neto sedanja vrednost pozitivna oziroma enaka nič, lahko rečemo, da je investicija upravičena. V primeru diskontne stopnje v višini 7,0% znaša pri **varianti II** finančna neto sedanja vrednost -2.705.203 EUR, pri **varianti I** pa -458.862 EUR. S finančnega vidika torej investicija ni upravičena pri nobeni izmed dveh variant. Ob diskontni stopnji 7,0% izračunana ekonomska neto sedanja vrednost pa pri **varianti II** znaša **81.375.959 EUR**, pri **varianti I** pa **-84.067.559 EUR**. Z ekonomskega vidika (z vidika analize stroškov in koristi) pa je investicija pri **varianti II upravičena**, medtem ko pri varianti I ni.

Notranja stopnja donosnosti (ISD) prikazuje relativen donos investicije. Pomanjkljivost tega kazalnika je, da pri diskontiranju denarnih tokov upošteva relativen donos investicije ne pa dejanskih stroškov financiranja investicije. Na podlagi tega kazalnika je investicija upravičena, ko relativna donosnost presega stroške financiranja investicije (diskontno stopnjo). Finančna notranja stopnja donosnosti je pri varianti II negativna, torej nižja od diskontne stopnje in s finančnega vidika investicija ni upravičena. Ekonomska notranja stopnja donosnosti pa znaša pri **varianti II 87,74%**, kar kaže na ekonomsko upravičenost investicije (upravičenost investicije z vidika analize stroškov in koristi) pri varianti II. Notranjo stopnjo donosnosti investicije pri varianti I nismo izračunali, saj do investicijskih vlaganj ni prišlo.

Modificirana notranja stopnja donosnosti (MISD) prikazuje relativno donosnost investicije. Pri kazalniku je odpravljena pomanjkljivost notranje stopnje donosnosti. Na podlagi tega kazalnika je investicija upravičena, ko le-ta presega stroške financiranja investicije. Za reinvestirana sredstva je upoštevana 7,0% donosnost. Pri **varianti I** znašata tako finančna kot tudi ekonomska modificirana notranja stopnja donosnosti -100,00%, kar kaže da varianta I po tem kriteriju ni ne finančno ne ekonomsko upravičena. Finančna modificirana notranja stopnja donosnosti pa znaša pri **varianti II -5,17%** (finančno neupravičena investicija). Ekonomska modificirana notranja stopnja donosnosti pa znaša pri **varianti II 24,43%**, kar kaže, da je investicija ekonomsko upravičena (upravičena z vidika analize stroškov in koristi).

Relativna neto sedanja vrednost prikazuje razmerje med neto sedanjo vrednostjo ter sedanjo vrednostjo stroškov investicije. Kazalnik nam pove, koliko 1 EUR donosa prinese investicija nad diskontno stopnjo. Finančna relativna neto sedanja vrednost pri **varianti II** znaša -2,18 EUR (finančno neupravičena investicija), ekonomska relativna neto sedanja vrednost pa znaša **83,06 EUR**, kar kaže na ekonomsko upravičenost investicije (upravičenost z vidika analize stroškov in koristi). Za **varianto I** relativne neto sedanje vrednosti nismo izračunali, saj ni prišlo do investicijskih vlaganj.

Koeficient K/S nam prikazuje razmerje med koristmi in stroški = količnik koristnosti. Le-ta mora biti večji od ena, da je investicija upravičena. Pri **varianti II** znaša finančni koeficient K/S 0,170; ekonomski koeficient K/S pa znaša **84,962**. Pri **varianti I** pa znašata tako finančni kot tudi ekonomski koeficient K/S **0,000**. Kot vidimo, je investicija po finančni analizi neupravičena tako pri varianti II kot tudi pri varianti I. Po ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) pa je investicija upravičena pri varianti II, pri varianti I pa ne. Tu je potrebno poudariti, da bi občina imela ob izvedbi variante I tako pri finančni kot tudi pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) le stroške in nič koristi, zato tudi znaša koeficient K/S 0,000.

Na podlagi statičnih kazalnikov »Vrednost del na m<sup>2</sup>«, »Vrednost del na prebivalca«, »Vrednost del na število novih delovnih mest«, »Letni strošek na novo delovno mesto«, »Letni prihodek na novo delovno mesto«, »Letni bruto dobiček na novo delovno mesto«, »Letni strošek na m<sup>2</sup>«, »Letni prihodek na m<sup>2</sup>«, »Letni bruto dobiček na m<sup>2</sup>«, »Letni strošek na prebivalca«, »Letni prihodek na prebivalca« ter »Letni bruto dobiček na prebivalca« smo izračunali, da pri **varianti II** na podlagi ekonomske analize (analize stroškov in koristi) znaša vrednost del na m<sup>2</sup> 15,12 EUR (finančna analiza: 19,28 EUR), vrednost del na prebivalca 83,21 EUR (finančna analiza: 106,12 EUR), vrednost del na novo delovno mesto 12.835,74 EUR (finančna analiza: 16.369,36 EUR), letni strošek na novo delovno mesto 904,00 EUR (finančna analiza: 1.011,62 EUR), letni prihodek na novo delovno mesto 5.752,75 EUR (finančna analiza: 730,13 EUR), letni bruto dobiček na novo delovno mesto 4.848,75 EUR (finančna analiza: -281,49 EUR), letni strošek na m<sup>2</sup> 1,06 EUR (finančna analiza: 1,19 EUR), letni prihodek na m<sup>2</sup> 6,77 EUR (finančna analiza: 0,86 EUR), letni bruto dobiček na m<sup>2</sup> 5,71 EUR (finančna analiza: -0,33 EUR), letni strošek na prebivalca 5,86 EUR (finančna analiza: 6,56 EUR), letni prihodek na prebivalca 37,29 EUR (finančna analiza: 4,73 EUR) ter letni bruto dobiček na prebivalca 31,43 EUR (finančna analiza: -1,82 EUR). Pri **varianti I** pa znašajo na podlagi ekonomske analize (analize stroškov in koristi) znaša letni strošek na m<sup>2</sup> 6,25 EUR (finančna analiza: 0,36 EUR), letni prihodek na m<sup>2</sup> 0,00 EUR (finančna analiza: 0,00 EUR), letni bruto dobiček na m<sup>2</sup> -6,25 EUR (finančna analiza: -0,36 EUR), letni strošek na prebivalca 34,39 EUR (finančna analiza: 1,96 EUR), letni prihodek na prebivalca 0,00 EUR (finančna analiza: 0,00) ter letni bruto dobiček na prebivalca -34,39 EUR (finančna analiza: -1,96 EUR). Kot vidimo, je po statičnih kazalnikih po ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi) boljše varianta II, saj je pri vseh šestih skupnih kazalnikih, ki smo jih uspeli izračunati za obe varianti izkazala boljše rezultate. Pri finančni analizi po statičnih kazalnikih vidimo, da je še

vedno boljša varianta II, saj je varianta I boljša le pri kazalnikih vezanih na stroške, varianta II pa je boljša pri kazalnikih vezanih na prihodke in bruto dobiček.

V poglavju 12.2 smo izračunali tudi koliko morajo znašati prihodki obratovanja za varianto II – varianta Z investicijo, da projekt doseže neto sedanjo vrednost enako nič oziroma da znaša notranja stopnja donosnosti projekta 7,0%. Iz tabel vidimo, da se investicija z ekonomskega vidika (z vidika analize stroškov in koristi) pokriva, saj dosega navedene prihodke.

Iz opravljene finančne in ekonomske analize (analize stroškov in koristi) smo prišli do sklepa, da je investicija pod varianto II – varianta z investicijo, kljub finančni neupravičenosti, ekonomsko upravičena (upravičena na podlagi analize stroškov in koristi), saj bo s prihranki in dodatnimi prihodki, ki jih prinaša investicija lokalnemu prebivalstvu in občini, pozitivno vplivala na družbeni razvoj občine.

### 13.5 Opis meril in uteži za izbor optimalne variante

Za namen izbora optimalne variante smo izbrali pet meril, s pomočjo katerih bomo izbrali ekonomsko (družbeno – CBA) in finančno najprimernejšo varianto. Merila za odločanje optimalne variante ter njihove uteži so naslednja:

▪ neto sedanja vrednost	20%
▪ modificirana notranja stopnja donosnosti	20%
▪ koeficient K/S	20%
▪ vrednost del na m <sup>2</sup>	10%
▪ letni bruto dobiček na novo delovno mesto	10%
▪ letni strošek na prebivalca	10%
▪ letni prihodek na prebivalca	10%

Izbor optimalne variante smo naredili na podlagi finančne in ekonomske analize (analize stroškov in koristi) za obe varianti.

Prva tri merila (dinamični kazalniki) so si med seboj enakovredna in imajo utež 20%, kakor tudi ostala štiri merila (statični kazalniki), ki imajo utež 10%. Pri sami oceni boljše variante zato lahko izvedemo enostavno točkovanje, in sicer boljša varianta pri posameznem merilu dobi 2 točki oz. 1 točko, slabša pa 0 točk. V primeru enakovrednega rezultata kazalnika, dobita obe varianti po 1 točko oz. 0,5 točke. Na koncu seštejemo število točk posamezne variante. Varianta z večjim številom točk je po naših izbranih kriterijih boljša.

Prvo merilo za izbor optimalne variante je izračun neto sedanje vrednosti, ki izbira upravičenost variante s finančnega in z ekonomskega vidika (z vidika analize stroškov in koristi). V teoriji velja



pravilo, da je neto sedanja vrednost investicije glavno odločitveno pravilo za izbor optimalne variante investicije.

Drugo merilo je ravno tako merilo, ki ocenjuje investicijo s finančnega in z ekonomskega vidika (z vidika analize stroškov in koristi). Drugo merilo je modificirana notranja stopnja donosnosti. V teoriji velja pravilo, da je investicija upravičena, ko le-ta presega stroške financiranja investicije.

Tretje merilo tudi ocenjuje investicijo s finančnega in z ekonomskega vidika (z vidika analize stroškov in koristi). Koeficient K/S nam prikazuje razmerje med koristmi in stroški investicije. V praksi velja pravilo, da mora biti koeficient višji od ena, da je investicija upravičena, saj nam le tako prinaša le-ta več koristi kot stroškov.

Ker obravnavana investicija vpliva na lokalne prebivalce in občino smo kot četrto, peto, šesto in sedmo merilo za oceno variant izbrali tudi štiri statične kazalnike, ki upoštevajo tudi breme investicije na lokalne prebivalce in občino. Izbrali smo kazalnik »Vrednost del na m<sup>2</sup>«, kazalnik »Letni bruto dobiček na novo delovno mesto«, kazalnik »Letni strošek na prebivalca« ter kazalnik »Letni prihodek na prebivalca«. Tista varianta pri kateri je kazalnik »Vrednost del na m<sup>2</sup>« in kazalnik »Letni strošek na prebivalca« nižji je boljša, medtem ko je boljša pri kazalniku »Letni bruto dobiček na novo delovno mesto« in pri kazalniku »Letni prihodek na prebivalca« tista varianta, pri kateri kazalnik izkazuje višjo vrednost.

### **13.6 Primerjava variant s predlogom in utemeljitvijo izbora optimalne variante**

Izračun meril ter ocene posamezne variante, in sicer za varianto II – Varianta Z investicijo ter za varianto I – Varianta BREZ investicije, so prikazane v tabeli 24 za oceno variant na podlagi finančne analize in v tabeli 25 za oceno variant na podlagi ekonomske analize (analize stroškov in koristi).

Tabela 24: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicije na podlagi **finančne analize**.

Kazalniki - Merila	VARIANTA I Varianta brez investicije		VARIANTA II Varianta z investicijo	
	Vrednost	št. točk	Vrednost	št. točk
<b>Neto sedanja vrednost investicije - NSV</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-458.862 EUR</b>	<b>2,0</b>	<b>-2.705.203 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Modificirana interna (notranja) stopnja donosnosti - MISD</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-100,00%</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,17%</b>	<b>2,0</b>
<b>Koeficient K/S</b> (Razmerje koristi / stroški)	<b>0,000</b>	<b>0,0</b>	<b>0,170</b>	<b>2,0</b>
<b>Vrednost del na m<sup>2</sup></b> (EUR / m <sup>2</sup> )	<b>0,00 EUR</b>	<b>1,0</b>	<b>19,28 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Letni bruto dobiček na novo delovno mesto</b> (EUR / DM)	<b>0,00 EUR</b>	<b>1,0</b>	<b>-281,49 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Letni strošek na prebivalca</b> (EUR / prebivalca)	<b>1,96 EUR</b>	<b>1,0</b>	<b>6,56 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Letni prihodek na prebivalca</b> (EUR / prebivalca)	<b>0,00 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>4,73 EUR</b>	<b>1,0</b>
<b>Ocena</b>		<b>5,0</b>		<b>5,0</b>

Glede na izbrane kazalnike na podlagi rezultatov iz **finančne analize** sta **varianti enakovredni**, saj sta obe varianti prejeli enako oceno. Varianta II je bila boljše ocenjena po dinamičnih kazalnikih, medtem ko je bila varianta I boljše ocenjena po statičnih kazalnikih. Prvo merilo – neto sedanja vrednost nam pokaže, da obe varianti ne zadostita pogoju pozitivne neto sedanje vrednosti, zato izberemo tisto, ki nam prinese čim nižjo negativno vrednost. To je varianta I. Modificirana interna (notranja) stopnja donosnosti nam kaže, da le-ta pri nobeni izmed variant ne presega stroškov financiranja investicije, ki znašajo 7,0%. Boljši, čeprav še vedno negativen rezultat dobimo pri varianti II. Tretje merilo – koeficient K/S, nam kaže, da pri nobeni izmed variant ne zadostimo pogoju, da mora le-ta presegati vrednost ena. Malenkost boljši rezultat nam daje varianta II. Glede na četrto merilo vidimo, da je »Vrednost del na m<sup>2</sup>« pri varianti I (varianti brez investicije) enaka nič in zato nam le-ta da boljši rezultat. Glede na peto merilo »Letni bruto dobiček na novo delovno mesto« vidimo, da nam daje boljši rezultat varianta I, saj nam varianta II pri finančni analizi po tem kazalniku kaže izgubo. Boljši rezultat nam da varianta II pri sedmem merilu »Letni prihodek na prebivalca«, medtem ko nam pri šestem merilu »Letni strošek na prebivalca« ponudi boljši rezultat varianta I.

Tabela 25: Izračun meril ter ocena posamezne variante investicije na podlagi **ekonomske analize – Analize stroškov in koristi.**

Kazalniki - Merila	VARIANTA I Varianta brez investicije		VARIANTA II Varianta z investicijo	
	Vrednost	št. točk	Vrednost	št. točk
<b>Neto sedanja vrednost investicije - NSV</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-84.067.559 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>81.375.959 EUR</b>	<b>2,0</b>
<b>Modificirana interna (notranja) stopnja donosnosti - MISD</b> (disk.fakt. 7%)	<b>-100,00%</b>	<b>0,0</b>	<b>24,43%</b>	<b>2,0</b>
<b>Koeficient K/S</b> (Razmerje koristi / stroški)	<b>0,000</b>	<b>0,0</b>	<b>84,962</b>	<b>2,0</b>
<b>Vrednost del na m<sup>2</sup></b> (EUR / m <sup>2</sup> )	<b>0,00 EUR</b>	<b>1,0</b>	<b>15,12 EUR</b>	<b>0,0</b>
<b>Letni bruto dobiček na novo delovno mesto</b> (EUR / DM)	<b>0,00 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>4.848,75 EUR</b>	<b>1,0</b>
<b>Letni strošek na prebivalca</b> (EUR / prebivalca)	<b>34,39 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>5,86 EUR</b>	<b>1,0</b>
<b>Letni prihodek na prebivalca</b> (EUR / prebivalca)	<b>0,00 EUR</b>	<b>0,0</b>	<b>37,29 EUR</b>	<b>1,0</b>
<b>Ocena</b>		<b>1,0</b>		<b>9,0</b>

V tabeli 25 so predstavljene vrednosti kazalnikov, ki smo jih izbrali kot merilo za izbor optimalne variante investicije, na podlagi ekonomske analize (analize stroškov in koristi). Glede na prejeto oceno vidimo, da je **boljša varianta II – Varianta celovitega pristopa k urejanju zemljišč poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza**, saj vsi ekonomski kazalniki (kazalniki na podlagi analize stroškov in koristi) zadostujejo zahtevam in nam povedo, da je varianta II – varianta z investicijo upravičena za izvedbo. V tabeli 25 tudi vidimo, da je glede na tri izmed štirih statičnih kazalnikov boljša varianta II od variante I. Varianta I – varianta brez investicije je boljša le v primeru statičnega kazalnika vrednost del na m<sup>2</sup>, saj do investicijskih vlaganj v tem primeru ni prišlo. Kot vidimo, na podlagi ekonomske analize (analize stroškov in koristi) nam daje boljše rezultate varianta II – varianta z investicijo, saj nam pri šestih izmed sedmih meril daje boljše rezultate kot varianta I – varianta brez investicije.

**Na podlagi izbranih meril za optimalno varianto investicije se kot bolj smiselna varianta z ekonomskega vidika (z vidika analize stroškov in koristi) kaže varianta II - Varianta celovitega pristopa k urejanju zemljišč poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« - 1. Faza, saj nam po šestih izmed sedmih meril daje boljše rezultate, ki tudi dosegajo potrebne vrednosti za upravičeno izvedbo investicije. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla varianta II ter vse stroške (nedenarne), ki jih prinaša varianta I – varianta brez investicije, vidimo, da**

**je na podlagi analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno izvesti investicijo.**

### 13.7 Izračun finančne vrzeli

Stopnja finančne vrzeli investicije je osnova za izračun ravni pomoči sredstev EU. Stopnja finančne vrzeli investicije je izračunana na podlagi deleža diskontiranih stroškov začetne investicije, ki niso pokriti z diskontiranimi neto prilivi investicije. Opredelitev upravičenih izdatkov zagotavlja, da je za izvedbo projekta na voljo dovolj finančnih virov, hkrati pa preprečuje odobritev neupravičene koristi prejemniku pomoči (čezmerno financiranje investicije). V našem izračunu smo izračunali finančno vrzel ter najvišjo vrednost nepovratnih sredstev EU tako, da prvo leto nismo diskontirali vrednosti investicijskih stroškov, operativnih stroškov, prihodkov in ostanka vrednosti.

#### **Določitev finančne vrzeli (R) = 150,23%**

R = 150,23%, toda ker je  $DNR < 0 \Rightarrow$  bomo za izračun pripadajočega zneska uporabili **R = 100,00%**

	<b>DNR &gt; 0</b>	<b>DNR &lt; 0</b>
Max EE – upravičeni izdatek	2.705.203	1.800.752
<b>Finančna vrzel (R)</b>	150,23%	<b>100,00%</b>

	Vrednost v stalnih cenah z DDV (v EUR) – Nediskontirane	Diskontirane vrednosti (7%)
Investicijski stroški	1.964.324	1.800.752
Operativni stroški	2.667.480	1.107.936
Prihodki	131.424	117.469
Ostane vrednosti	654.775	86.016
<b>Neto denarni tok</b>	<b>-3.845.605</b>	<b>-2.705.203</b>
	Nediskontirane vrednosti	Diskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški	1.964.324	
Upravičeni stroški (EC)	1.452.010	
DIC – diskontirani inv. stroški		1.800.752
<b>DNR – diskontirani neto prihodki</b>		<b>-904.451</b>

pri čemer je:

$Max\ EE - najvišji\ upravičeni\ znesek = DIC - DNR$

$DNR - diskontirani\ neto\ prihodek = diskontirani\ prihodki - diskontirani\ operativni\ stroški\ delovanja + diskontiran\ ostanek\ vrednosti$

$DIC - diskontirani\ investicijski\ stroški$

**Izračun PRIPADAJOČEGA zneska (DA) = 1.452.010,03 EUR**

**DA = EC \* R**

DA = 1.452.010,03 \* 100,00%

*EC – upravičeni stroški***Izračun (najvišjega) zneska nepovratnih sredstev = 1.234.208,53 EUR**

**Sredstva EU = DA \* max CRpa**

Sredstva EU = 1.452.010,03 \* 85,0%

Vsi izračuni so predstavljeni v tabeli 10, 11 in 11-1 v prilogi.

Po predvidevanjih in izračunih v prejšnjih poglavjih vidimo, da vrednost izračunanega najvišjega zneska nepovratnih sredstev presega znesek sofinanciranja s strani SVLR za neposredne regionalne spodbude. Po opravljenih izračunih vidimo, da bo vrednost sofinanciranih sredstev (zaprošenih) v našem projektu znašala 972.584,67 EUR, kar pa je za 261.623,86 EUR manj kot je vrednost izračunanega najvišjega zneska nepovratnih sredstev na podlagi finančne vrzeli, ki znaša 1.234.208,53 EUR. Omeniti tudi moramo, da so diskontirani neto prihodki manjši od nič (DNR < 0) in znaša finančna vrzel 150,23%, kar pa je večje od 100,00%, zato smo pri izračunu pripadajočega zneska upoštevali R = 100,00%.

## 14 ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ

### 14.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijskih programih. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti investicije. Prav zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju investicije pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicija, katere upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj neupravičena.

Z analizo občutljivosti testiramo vpliv posameznih vhodnih podatkov na končne zaključke. Analiza občutljivosti pomeni ponavljanje izračunane neto sedanje vrednosti, relativne neto sedanje vrednosti, notranje stopnje donosnosti, modificirano notranjo stopnjo donosnosti, koeficienta K/S ter dobe vračanja investicije ob spreminjanju posameznih planiranih vhodnih podatkov. Pri varianti I je bila narejena analiza občutljivosti le za neto sedanjo vrednost, koeficient K/S in modificirano notranjo stopnjo donosnosti, saj do konkretnih investicijskih vlaganj ni prišlo.

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste parametre, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključni za celotno investicijo. Le-te imenujemo kritični parametri in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti naložbe.

Pri obravnavanem projektu smo izbrali naslednje kritične parametre:

- investicijska vlaganja,
- diskontna stopnja ter
- število novih delovnih mest.

Poudariti moramo, da pri analizi občutljivosti pri varianti I – varianta brez investicije nismo naredili analize občutljivosti za spreminjanje obsega investicijskih vlaganj, saj do njih ni prišlo. Iz analize občutljivosti ob spreminjanju števila novih delovnih mest, bomo videli, da število novih delovnih mest v bistvu vpliva na ekonomske rezultate (na rezultate na podlagi analize stroškov in koristi), ne pa tudi na finančne rezultate tako pri varianti I kot tudi pri varianti II. Rezultate analize občutljivosti prikazujemo v tabelah 26 – 35.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> V tabelah 26 – 35 smo spremembo podatka podali v stopnjah rasti v %. Poleg tega smo uporabili naslednje kratice za:

- NSV – Neto sedanja vrednost (v EUR),

### 14.1.1 Analiza občutljivosti ob spreminjanju obsega investicijskih vlaganj

Analiza občutljivosti ob spreminjanju obsega investicijskih vlaganj je bila narejena le za varianto II – varianto z investicijo, saj pri varianti I – varianta brez investicije do investicijskih vlaganj ni prišlo.

Tabela 26: Analiza občutljivosti s spreminjanjem obsega investicijskih vlaganj **pri varianti II** ob diskontni stopnji 7% - finančna analiza.

Sprememba investicijskih vlaganj	NSV	Relativna NSV	ISD	MISD	Doba vračanja investicije	koeficient K/S
50,0%	-3.605.578 EUR	-1,94 EUR	Neg.	-6,05%	76,18	0,140
40,0%	-3.425.503 EUR	-1,97 EUR	Neg.	-5,89%	71,37	0,145
30,0%	-3.245.428 EUR	-2,01 EUR	Neg.	-5,73%	66,56	0,151
20,0%	-3.065.353 EUR	-2,06 EUR	Neg.	-5,55%	61,75	0,156
10,0%	-2.885.278 EUR	-2,11 EUR	Neg.	-5,36%	56,94	0,163
<b>0,0%</b>	<b>-2.705.203 EUR</b>	<b>-2,18 EUR</b>	<b>Neg.</b>	<b>-5,17%</b>	<b>52,13</b>	<b>0,170</b>
-10,0%	-2.525.127 EUR	-2,26 EUR	Neg.	-4,95%	47,32	0,177
-20,0%	-2.345.052 EUR	-2,36 EUR	Neg.	-4,73%	42,50	0,185
-30,0%	-2.164.977 EUR	-2,49 EUR	Neg.	-4,48%	37,69	0,194
-40,0%	-1.984.902 EUR	-2,67 EUR	Neg.	-4,21%	32,88	0,204
-50,0%	-1.804.827 EUR	-2,91 EUR	Neg.	-3,92%	28,07	0,215

Tabela 27: Analiza občutljivosti s spreminjanjem obsega investicijskih vlaganj **pri varianti II** ob diskontni stopnji 7% - ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi).

Sprememba investicijskih vlaganj	NSV	Relativna NSV	ISD	MISD	Doba vračanja investicije	koeficient K/S
50,0%	80.669.382 EUR	54,89 EUR	65,47%	22,28%	2,78	71,337
40,0%	80.810.697 EUR	58,92 EUR	68,70%	22,68%	2,63	73,701
30,0%	80.952.013 EUR	63,56 EUR	72,40%	23,13%	2,48	76,227
20,0%	81.093.328 EUR	68,98 EUR	76,69%	23,60%	2,33	78,932
10,0%	81.234.644 EUR	75,38 EUR	81,73%	23,99%	2,18	81,836
<b>0,0%</b>	<b>81.375.959 EUR</b>	<b>83,06 EUR</b>	<b>87,74%</b>	<b>24,43%</b>	<b>2,03</b>	<b>84,962</b>
-10,0%	81.517.275 EUR	92,45 EUR	95,05%	24,92%	1,88	88,337
-20,0%	81.658.591 EUR	104,18 EUR	104,15%	25,47%	1,73	91,990
-30,0%	81.799.906 EUR	119,27 EUR	115,84%	26,11%	1,58	95,959
-40,0%	81.941.222 EUR	139,39 EUR	131,44%	26,87%	1,43	100,285
-50,0%	82.082.537 EUR	167,56 EUR	153,40%	27,80%	1,28	105,020

- Relativna NSV – Relativna sedanja vrednost (v EUR),
- ISD – Interna stopnja donosnosti (v %),
- MISD – Modificirana interna stopnja donosnosti (v %),
- Koeficient K/S – razmerje med koristmi in stroški ter
- DV – Doba vračanja vloženih sredstev (od začetka projekta leta 2007/08) (v letih).

### 14.1.2 Analiza občutljivosti ob spreminjanju diskontne stopnje

Tabela 28: Analiza občutljivosti s spreminjanjem diskontne stopnje pri **varianti I** – finančna analiza.

Sprememba diskontne stopnje	NSV	MISD	koeficient K/S
50,0%	-336.670 EUR	-100,00%	0,000
40,0%	-356.264 EUR	-100,00%	0,000
30,0%	-377.955 EUR	-100,00%	0,000
20,0%	-402.043 EUR	-100,00%	0,000
10,0%	-428.875 EUR	-100,00%	0,000
<b>0,0%</b>	<b>-458.862 EUR</b>	<b>-100,00%</b>	<b>0,000</b>
-10,0%	-492.485 EUR	-100,00%	0,000
-20,0%	-530.310 EUR	-100,00%	0,000
-30,0%	-573.007 EUR	-100,00%	0,000
-40,0%	-621.370 EUR	-100,00%	0,000
-50,0%	-676.342 EUR	-100,00%	0,000

Tabela 29: Analiza občutljivosti s spreminjanjem diskontne stopnje pri **varianti I** – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi).

Sprememba diskontne stopnje	NSV	MISD	koeficient K/S
50,0%	-47.080.189 EUR	-100,00%	0,000
40,0%	-52.528.538 EUR	-100,00%	0,000
30,0%	-58.794.778 EUR	-100,00%	0,000
20,0%	-66.021.287 EUR	-100,00%	0,000
10,0%	-74.377.888 EUR	-100,00%	0,000
<b>0,0%</b>	<b>-84.067.559 EUR</b>	<b>-100,00%</b>	<b>0,000</b>
-10,0%	-95.333.430 EUR	-100,00%	0,000
-20,0%	-108.467.339 EUR	-100,00%	0,000
-30,0%	-123.820.339 EUR	-100,00%	0,000
-40,0%	-141.815.614 EUR	-100,00%	0,000
-50,0%	-162.964.386 EUR	-100,00%	0,000

Tabela 30: Analiza občutljivosti s spreminjanjem diskontne stopnje pri **varianti II** – finančna analiza.

Sprememba diskontne stopnje	NSV	Relativna NSV	ISD	MISD	Doba vračanja investicije	koeficient K/S
50,0%	-2.394.300 EUR	-1,99 EUR	Neg.	-4,73%	58,72	0,170
40,0%	-2.448.025 EUR	-2,02 EUR	Neg.	-4,81%	57,35	0,170
30,0%	-2.505.565 EUR	-2,06 EUR	Neg.	-4,89%	56,01	0,170
20,0%	-2.567.311 EUR	-2,10 EUR	Neg.	-4,98%	54,69	0,170
10,0%	-2.633.696 EUR	-2,14 EUR	Neg.	-5,07%	53,40	0,170
<b>0,0%</b>	<b>-2.705.203 EUR</b>	<b>-2,18 EUR</b>	<b>Neg.</b>	<b>-5,17%</b>	<b>52,13</b>	<b>0,170</b>
-10,0%	-2.782.361 EUR	-2,23 EUR	Neg.	-5,27%	50,88	0,170
-20,0%	-2.865.756 EUR	-2,28 EUR	Neg.	-5,38%	49,66	0,170
-30,0%	-2.956.028 EUR	-2,34 EUR	Neg.	-5,50%	48,46	0,170
-40,0%	-3.053.875 EUR	-2,40 EUR	Neg.	-5,63%	47,28	0,170
-50,0%	-3.160.052 EUR	-2,47 EUR	Neg.	-5,77%	46,13	0,170



Tabela 31: Analiza občutljivosti s spreminjanjem diskontne stopnje pri **varianti II** – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi).

Sprememba diskontne stopnje	NSV	Relativna NSV	ISD	MISD	Doba vračanja investicije	koeficient K/S
50,0%	44.789.083 EUR	47,12 EUR	87,74%	26,12%	2,08	84,962
40,0%	50.170.235 EUR	52,46 EUR	87,74%	25,77%	2,07	84,962
30,0%	56.363.571 EUR	58,59 EUR	87,74%	25,42%	2,06	84,962
20,0%	63.510.779 EUR	65,62 EUR	87,74%	25,08%	2,05	84,962
10,0%	71.780.884 EUR	73,71 EUR	87,74%	24,75%	2,04	84,962
<b>0,0%</b>	<b>81.375.959 EUR</b>	<b>83,06 EUR</b>	<b>87,74%</b>	<b>24,43%</b>	<b>2,03</b>	<b>84,962</b>
-10,0%	92.538.093 EUR	93,87 EUR	87,74%	24,11%	2,02	84,962
-20,0%	105.557.931 EUR	106,42 EUR	87,74%	23,81%	2,01	84,962
-30,0%	120.785.154 EUR	121,01 EUR	87,74%	23,51%	1,99	84,962
-40,0%	138.641.371 EUR	138,03 EUR	87,74%	23,22%	1,98	84,962
-50,0%	159.635.987 EUR	157,93 EUR	87,74%	22,94%	1,96	84,962

### 14.1.3 Analiza občutljivosti ob spreminjanju števila novih delovnih mest

Tabela 32: Analiza občutljivosti s spreminjanjem števila novih delovnih mest pri **varianti I** – finančna analiza.

Sprememba števila novih delovnih mest	NSV	MISD	koeficient K/S
50,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000
40,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000
30,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000
20,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000
10,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000
<b>0,0%</b>	<b>-458.862 EUR</b>	<b>-100,00%</b>	<b>0,000</b>
-10,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000
-20,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000
-30,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000
-40,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000
-50,0%	-458.862 EUR	-100,00%	0,000

Tabela 33: Analiza občutljivosti s spreminjanjem števila novih delovnih mest pri **varianti I** – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi).

Sprememba števila novih delovnih mest	NSV	MISD	koeficient K/S
50,0%	-80.771.670.630 EUR	-100,00%	0,000
40,0%	-16.147.790.140 EUR	-100,00%	0,000
30,0%	-3.095.426.998 EUR	-100,00%	0,000
20,0%	-619.491.146 EUR	-100,00%	0,000
10,0%	-168.065.014 EUR	-100,00%	0,000
<b>0,0%</b>	<b>-84.067.559 EUR</b>	<b>-100,00%</b>	<b>0,000</b>
-10,0%	-65.843.718 EUR	-100,00%	0,000
-20,0%	-60.203.118 EUR	-100,00%	0,000
-30,0%	-57.457.646 EUR	-100,00%	0,000
-40,0%	-55.587.505 EUR	-100,00%	0,000
-50,0%	-54.060.688 EUR	-100,00%	0,000

Tabela 34: Analiza občutljivosti s spreminjanjem števila novih delovnih mest pri **varianti II** – finančna analiza.

Sprememba števila novih delovnih mest	NSV	Relativna NSV	ISD	MISD	Doba vračanja investicije	koeficient K/S
50,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170
40,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170
30,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170
20,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170
10,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170
<b>0,0%</b>	<b>-2.705.203 EUR</b>	<b>-2,18 EUR</b>	<b>Neg.</b>	<b>-5,17%</b>	<b>52,13</b>	<b>0,170</b>
-10,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170
-20,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170
-30,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170
-40,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170
-50,0%	-2.705.203 EUR	-2,18 EUR	Neg.	-5,17%	52,13	0,170

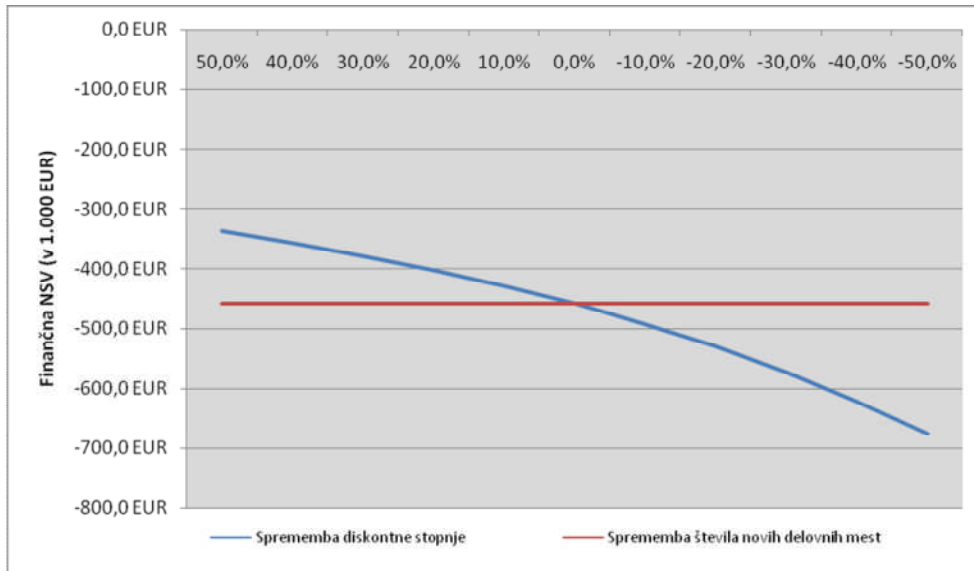
Tabela 35: Analiza občutljivosti s spreminjanjem števila novih delovnih mest pri **varianti II** – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi).

Sprememba števila novih delovnih mest	NSV	Relativna NSV	ISD	MISD	Doba vračanja investicije	koeficient K/S
50,0%	80.769.393.229 EUR	82.439,53 EUR	113,42%	56,96%	2,33	136.761,459
40,0%	16.145.407.808 EUR	16.479,26 EUR	107,71%	48,68%	2,29	26.690,700
30,0%	3.092.950.781 EUR	3.156,91 EUR	102,32%	40,64%	2,24	4.910,599
20,0%	616.932.090 EUR	629,69 EUR	97,22%	33,21%	2,18	901,705
10,0%	165.434.163 EUR	168,85 EUR	92,36%	27,45%	2,11	204,658
<b>0,0%</b>	<b>81.375.959 EUR</b>	<b>83,06 EUR</b>	<b>87,74%</b>	<b>24,43%</b>	<b>2,03</b>	<b>84,962</b>
-10,0%	63.102.415 EUR	64,41 EUR	83,32%	23,33%	1,93	62,319
-20,0%	57.423.156 EUR	58,61 EUR	79,10%	22,89%	1,82	56,535
-30,0%	54.650.071 EUR	55,78 EUR	75,06%	22,63%	1,70	54,167
-40,0%	52.763.362 EUR	53,85 EUR	71,19%	22,31%	1,56	52,710
-50,0%	51.231.023 EUR	52,29 EUR	67,48%	22,01%	1,39	51,583

Iz tabel tako pri varianti I kot tudi pri varianti II vidimo, da sprememba števila novih delovnih mest vpliva na kazalnike upravičenosti investicije le pri ekonomski analizi (analizi stroškov in koristi). Pri finančni analizi sprememba števila delovnih mest, ki niso neposredno vezana na projekt, ne vpliva na spremembo kazalnikov upravičenosti investicije.

#### 14.1.4 Občutljivost neto sedanje vrednosti in koeficienta K/S na spremembo ključnih parametrov

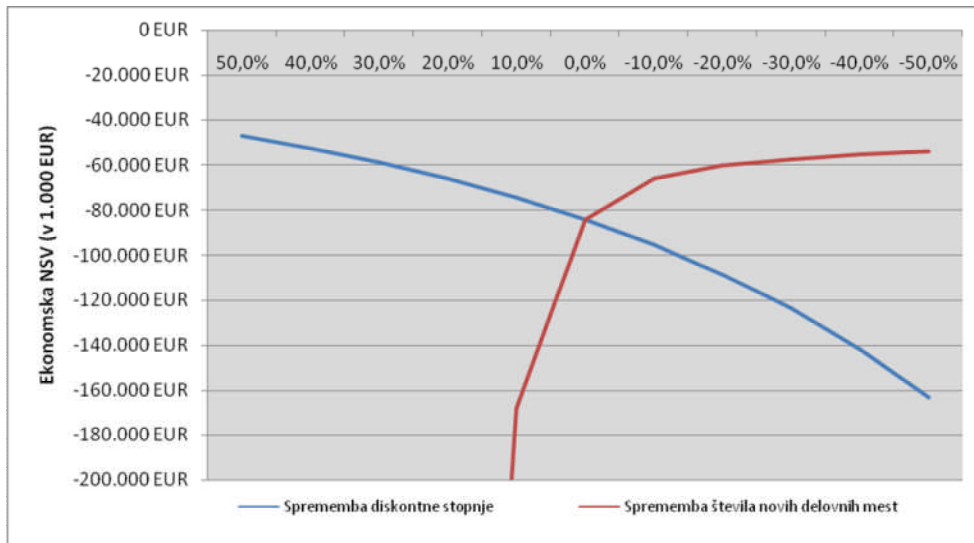
Slika 1: Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih parametrov pri **varianti I** – finančna analiza.



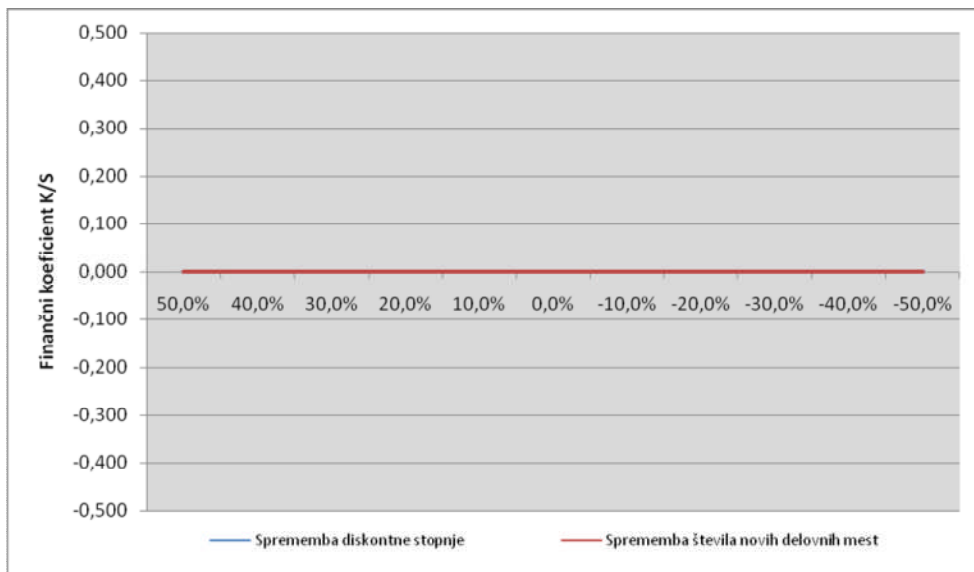
Iz slike 1 je razvidno, da je pri varianti I – finančna analiza, dinamičen kazalec upravičenosti investicije finančna neto sedanja vrednost – NSV odvisen le od spremembe diskontne stopnje. Sprememba števila novih delovnih mest ne vpliva na spremembo finančne neto sedanje vrednosti, ker nam povem, da med njima ni nobene odvisnosti.

Iz slike 2 je razvidno, da je pri varianti I – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi), dinamičen kazalec upravičenosti investicije ekonomska neto sedanja vrednost – NSV najbolj odvisen od spremembe števila novih delovnih mest ter šele nato od spremembe diskontne stopnje. Diskontna stopnja je v pozitivni odvisnosti z ekonomsko neto sedanjo vrednostjo, medtem ko je število novih delovnih mest v zelo močni negativni odvisnosti z ekonomsko neto sedanjo vrednostjo, saj že manjša sprememba novih delovnih mest povzroči močno spremembo na dinamičnem kazalniku ekonomska neto sedanja vrednost.

Slika 2: Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih parametrov pri **varianti I** – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi).

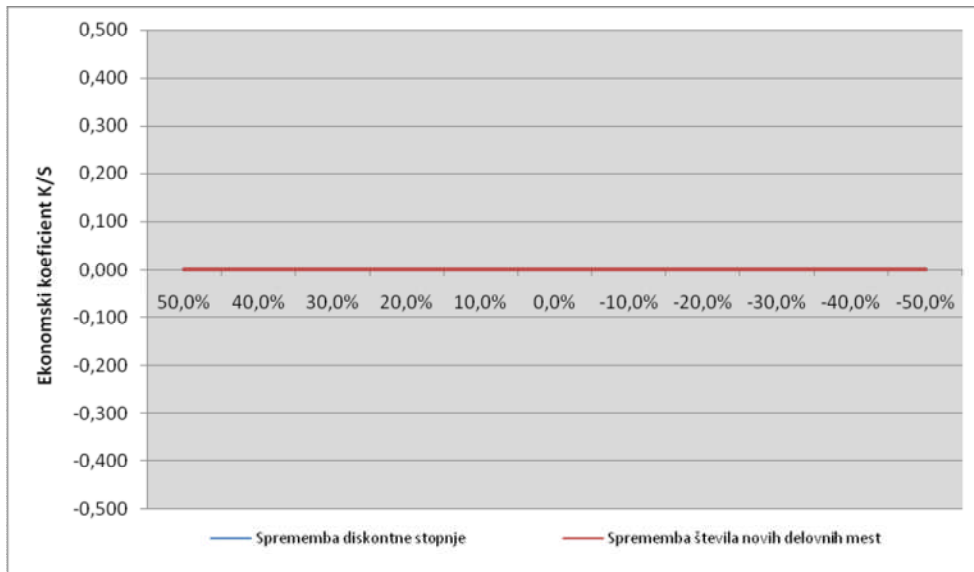


Slika 3: Občutljivost koeficienta K/S na spremembo ključnih parametrov pri **varianti I** – finančna analiza.



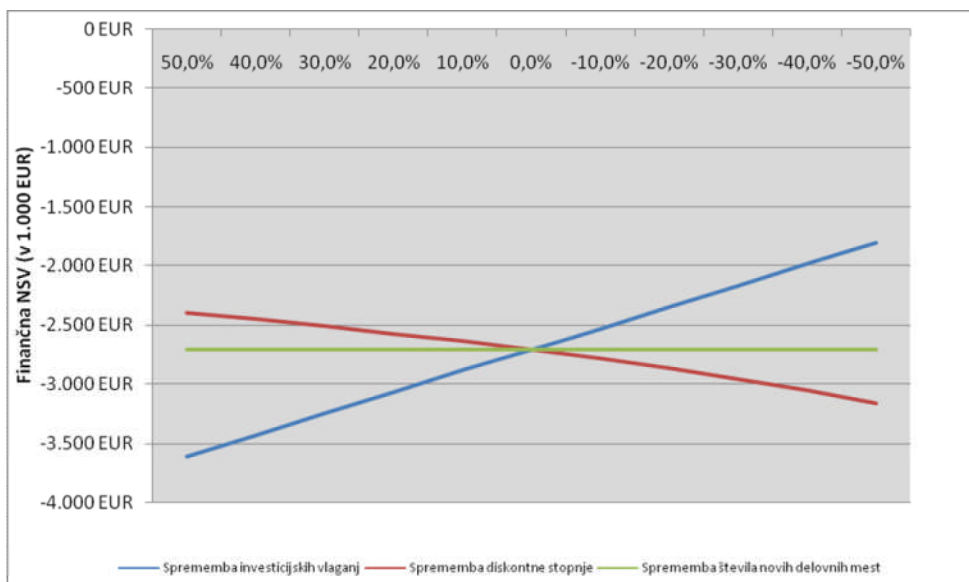
Iz slike 3 vidimo, da finančni koeficient K/S pri varianti I ni odvisen niti od spremembe diskontne stopnje, niti od spremembe števila novih delovnih mest. Razlog temu je dejstvo, da varianta I prinaša le finančne stroške in nič koristi.

Slika 4: Občutljivost koeficienta K/S na spremembo ključnih parametrov pri **varianti I** – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi).



Iz slike 4 vidimo, da tudi ekonomski koeficient K/S pri varianti I ni odvisen niti od spremembe diskontne stopnje, niti od spremembe števila novih delovnih mest. Razlog temu je dejstvo, da varianta I prinaša le ekonomske stroške in nič koristi.

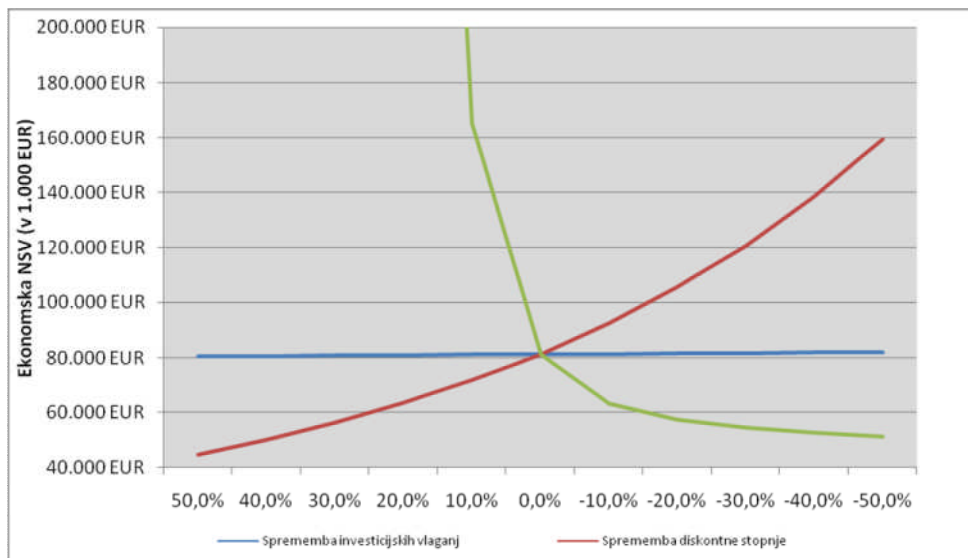
Slika 5: Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih parametrov pri **varianti II** – finančna analiza.



Iz slike 5 je razvidno, da je pri varianti II – finančna analiza, dinamičen kazalec upravičenosti investicije finančna neto sedanja vrednost – NSV najbolj odvisen od spremembe obsega investicijskih vlaganj ter nato od spremembe diskontne stopnje. Finančna neto sedanja vrednost pri varianti II ni odvisna od spremembe števila novih delovnih mest (med njima ni odvisnosti). Diskontna stopnja je v pozitivni odvisnosti s finančno neto sedanjo vrednostjo projekta, medtem ko je vrednost vloženih investicijskih sredstev v negativni odvisnosti s finančno neto sedanjo vrednostjo investicije.

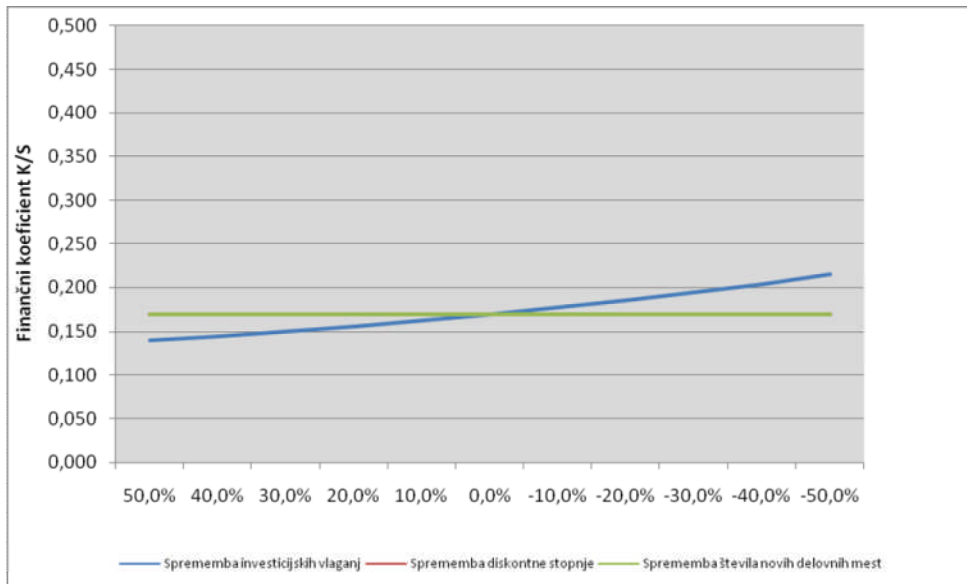
Iz slike 6 je razvidno, da je pri varianti II – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi), dinamičen kazalec upravičenosti investicije ekonomska neto sedanja vrednost – NSV najbolj (izrazito) odvisen od spremembe števila novih delovnih mest, nato od spremembe diskontne stopnje ter šele nato od spremembe obsega investicijskih vlaganj. Diskontna stopnja in vrednost vloženih investicijskih sredstev sta v negativni odvisnosti z ekonomsko neto sedanjo vrednostjo investicije, medtem ko je število novih delovnih mest v zelo močni pozitivni odvisnosti z ekonomsko neto sedanjo vrednostjo, saj že manjša sprememba števila novih delovnih mest povzroči zelo veliko spremembo ekonomske neto sedanje vrednosti.

Slika 6: Občutljivost neto sedanje vrednosti na spremembo ključnih parametrov pri **varianti II** – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi).

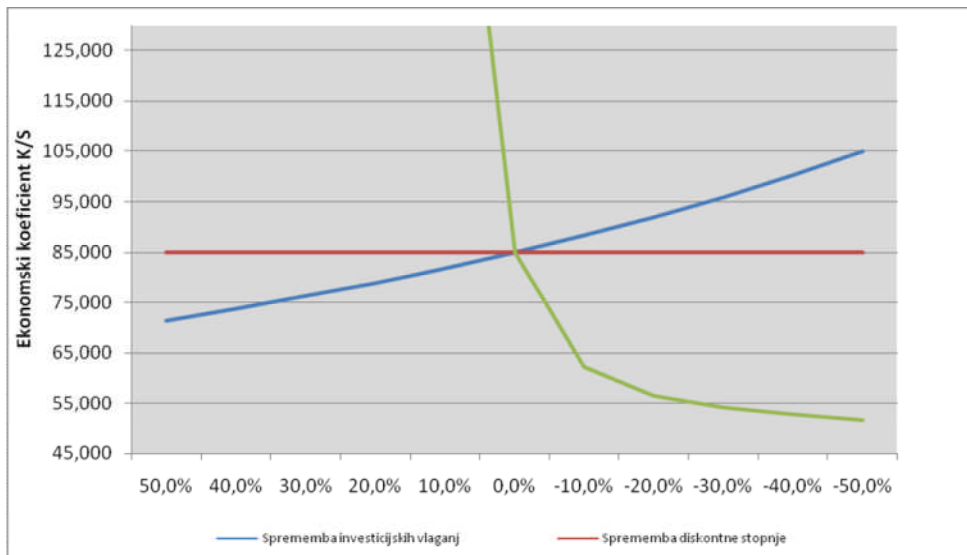


Iz slike 7 je razvidno, da je pri varianti II – finančna analiza, dinamičen kazalec upravičenosti investicije finančni koeficient K/S odvisen le od spremembe obsega investicijskih vlaganj. Finančni koeficient K/S pa ni odvisen od sprememb diskontne stopnje (med njima ni odvisnosti) ter od spremembe števila novih delovnih mest. Vrednost vloženih investicijskih sredstev je v negativni odvisnosti s finančnim koeficientom K/S.

Slika 7: Občutljivost koeficienta K/S na spremembo ključnih parametrov pri **varianti II** – finančna analiza.



Slika 8: Občutljivost koeficienta K/S na spremembo ključnih parametrov pri **varianti II** – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi).



Iz slike 8 je razvidno, da je pri varianti II – ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi), dinamičen kazalec upravičenosti investicije ekonomski koeficient K/S najbolj (izrazito) odvisen od spremembe števila novih delovnih mest ter šele na to od spremembe obsega investicijskih vlaganj. Ekonomski koeficient K/S ravno tako ni odvisen od sprememb diskontne stopnje (med njima ni odvisnosti). Število novih delovnih mest je v izraziti in v zelo močni pozitivni odvisnosti z

ekonomskim koeficientom K/S (že manjša sprememba števila novih delovnih mest, povzroči veliko spremembo na ekonomskem koeficientu K/S), medtem ko je vrednost vloženih investicijskih sredstev v negativni odvisnosti z ekonomskim koeficientom K/S.

## 14.2 Analiza tveganj

Glede na analizo občutljivosti, ki je bila narejena v poglavju 14.1, smo ugotovili, katera sprememba ključnih parametrov najbolj vpliva na investicijo. Pri vrednotenju variante I in variante II pa so bila za vsako varianto definirana in upoštevana določna tveganja.

### **Varianta I – varianta brez investicije:**

- porast stroškov, tako na podlagi finančne analize kot tudi oportunitetnih stroškov (dodaten strošek oz. znižanje prihodkov), bi pripeljalo do poslabšanja že tako slabega finančnega kot tudi ekonomskega koeficienta K/S ⇒ VELIKA verjetnost;
- zastoj razvoja gospodarstva ⇒ onemogočen bi bil hitrejši gospodarski razvoj občine ⇒ SREDNJA verjetnost;
- rast prebivalstva bi stagnerala ali celo padala in prišlo bi tudi bo odseljevanja prebivalcev, predvsem dnevnih delovnih emigrantov ⇒ MANJŠA verjetnost.

### **Varianta II – varianta z investicijo:**

- porast vloženih investicijskih sredstev (ob neustrezni, neracionalni izbiri izvajalcev investicije in porasta cen surovin) bi negativno vplival na že tako negativno finančno neto sedanjo vrednost investicije in finančni koeficient K/S ter tudi na ekonomsko neto sedanjo vrednost investicije in ekonomski koeficient K/S ⇒ VELIKA verjetnost;
- na slabšo ekonomsko neto sedanjo vrednost investicije ter ekonomski koeficient K/S bi ravno tako vplivala manjša rast (oz. padec) števila novih delovnih mest od planirane v našem modelu ⇒ SREDNJA verjetnost;
- neuspešno izveden javni razpis bi občini povzročil dodatne finančne odhodke ter povečane finančne odlive, saj bi znižal finančno interno stopnjo donosnosti lastnega kapitala ter finančno neto sedanjo vrednost lastnega kapitala, ker bi se morala občina dodatno zadolžiti ⇒ SREDNJA verjetnost;
- nepravočasna izvedba investicije bo znižala planirane prilive, kar bo poslabšalo vse dinamične kazalnike upravičenosti investicije; poleg tega pa bi lahko prišlo tudi do nekoriščenja vseh planiranih sredstev pridobljenih z javnim razpisom, kar bi pomenilo dodaten strošek v proračunu občine ⇒ MANJŠA verjetnost.



## 15 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Glede na ugotovitve iz predhodnih poglavij vidimo, da je investicija upravičena, saj s svojimi cilji omogoča doseganje ciljev tako na občinski, regionalni kot tudi na državni ravni. Kot je bilo že predhodno navedeno, bi z obravnavano investicijo gospodarske kapacitete (infrastrukturo) v naselju Ajdovščina ter tudi v Občini Ajdovščina. Vse to pa bi vplivalo tudi na gospodarski razvoj naselja in občine. Projekt je podprla tako Občina Ajdovščina kot tudi Svet regije, saj jo je vključil v svoj izvedbeni načrt Regionalnega razvojnega programa Severne Primorske za obdobje 2007 – 2009.

Občina Ajdovščina bo z izvedbo investicije ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) in lastnikom zemljišč nove poslovne površine (poslovne cone) v Ajdovščini za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v Občino Ajdovščina pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. Z ureditvijo poslovne cone »Pod železnico« in »Mirce« bi Občina Ajdovščina tako lažje dosegla svoje strateške cilje, ki so:

- ohranitev prebivalstva vsaj v sedanjem obsegu in zmanjševanje demografske ogroženosti občine z ustvarjanjem ustreznih prostorskih in ekonomskih možnosti,
- povečanje blagostanja prebivalstva v ekonomskem in ekološkem smislu ter
- zmanjšanje onesnaženosti okolja.

V investicijskem programu je bila narejena finančna analiza in ekonomska analiza (analiza stroškov in koristi, kjer smo opredelili vse družbene stroške in koristi), izračunali smo kazalnike upravičenosti ter izvedli analizo občutljivosti in tvegan za investicijski projekt »Poslovna cona Pod železnico in Mirce – 1. Faza«. Iz opravljene finančne in ekonomske analize smo prišli do sklepa, da je investicija, kljub finančni neupravičenosti, ekonomsko upravičena (upravičena na podlagi analize stroškov in koristi), saj bo s prihranki in dodatnimi prihodki, ki jih prinaša investicija lokalnemu prebivalstvu, pozitivno vplivala na družbeni razvoj. Prispevala bo tudi k doseganju nacionalnih in regionalnih ciljev. To nam je lepo pokazala poleg izračuna kazalnikov upravičenosti investicije (poglavje 13) tudi analiza odvisnosti in tveganj (poglavje 14).

## PRILOGE

- Tabela 1: Predpostavke za izračun finančnih stroškov in prihodkov - Varianta II.
- Tabela 1a: Predpostavke za izračun finančnih stroškov in prihodkov - Varianta I.
- Tabela 2: Finančna analiza – Denarni tok - Varianta II.
- Tabela 2a: Finančna analiza – Denarni tok - Varianta I.
- Tabela 3: Finančni tokovi - Varianta II.
- Tabela 4: Finančna interna stopnja donosnosti lastnega kapitala - Varianta II.
- Tabela 5: Konverzijski faktorji za ekonomsko analizo (Analizo stroškov in koristi).
- Tabela 6: Predpostavke (dodatne) za izračun ekonomskih stroškov in prihodkov (za Analizo stroškov in koristi) - Varianta II.
- Tabela 6a: Predpostavke (dodatne) za izračun ekonomskih stroškov in prihodkov (za Analizo stroškov in koristi) - Varianta I.
- Tabela 7: Ekonomska analiza (Analiza stroškov in koristi) – Denarni tok - Varianta II.
- Tabela 7a: Ekonomska analiza (Analiza stroškov in koristi) – Denarni tok - Varianta I.
- Tabela 8: Finančna bilanca uspeha - Varianta II.
- Tabela 8a: Finančna bilanca uspeha - Varianta I.
- Tabela 9: Ekonomska bilanca uspeha (Bilanca uspeha na podlagi analize stroškov in koristi) – Varianta II.
- Tabela 9a: Ekonomska bilanca uspeha (Bilanca uspeha na podlagi analize stroškov in koristi) – Varianta I.
- Tabela 10: Izračun finančne vrzeli - Varianta II: Prvo leto se ne diskontira.
- Tabela 11: Določitev zneska nepovratnih sredstev EU (CB1) - Diskontira se tudi prvo leto.
- Tabela 11-1: Določitev zneska nepovratnih sredstev EU - Prvo leto se ne diskontira.



















Tabela 3: FINANČNI TOKOVI - Varianta II

Elementi	Pred Inv.	LETO															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Ilastni zunanji	63.655	397.365	201.719														
Skupaj VIRI FINANCIRANJA	63.655	1.259.050	641.619	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje	0	43.808	87.616	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finančni prihodki																	
<b>PRILIVI</b>	<b>63.655</b>	<b>1.302.858</b>	<b>729.235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Stroški poslovanja	7.800	88.656	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395
Investicijski stroški	53.045	1.049.208	534.683														
Stroški financiranja																	
Davki	10.609	209.842	106.937														
<b>ODLIVI</b>	<b>71.455</b>	<b>1.347.706</b>	<b>763.014</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>
<b>NETO PRILIVI</b>	<b>-7.800</b>	<b>-44.848</b>	<b>-33.779</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>
<b>KUMULATIVA NETO PRILIVOV</b>	<b>-7.800</b>	<b>-52.648</b>	<b>-86.427</b>	<b>-207.821</b>	<b>-329.216</b>	<b>-450.611</b>	<b>-572.006</b>	<b>-693.400</b>	<b>-814.795</b>	<b>-936.190</b>	<b>-1.057.585</b>	<b>-1.178.979</b>	<b>-1.300.374</b>	<b>-1.421.769</b>	<b>-1.543.163</b>	<b>-1.664.558</b>	

Tabela 4: FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI LASTNEGA KAPITALA - Varianta II

Elementi	Pred Inv.	LETO															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Prihodki od prodaje	0	43.808	87.616	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Preostanek vrednosti																	
<b>PRILIVI</b>	<b>0</b>	<b>43.808</b>	<b>87.616</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Stroški poslovanja	7.800	88.656	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395	121.395
Stroški financiranja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lastniški kapital	63.655	397.365	201.719														
<b>ODLIVI</b>	<b>71.455</b>	<b>486.021</b>	<b>323.114</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>
<b>NETO PRILIVI</b>	<b>-71.455</b>	<b>-442.213</b>	<b>-235.498</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>
<b>KUMULATIVA NETO PRILIVOV</b>	<b>-71.455</b>	<b>-513.668</b>	<b>-749.166</b>	<b>-870.560</b>	<b>-991.955</b>	<b>-1.113.350</b>	<b>-1.234.745</b>	<b>-1.356.139</b>	<b>-1.477.534</b>	<b>-1.598.929</b>	<b>-1.720.323</b>	<b>-1.841.718</b>	<b>-1.963.113</b>	<b>-2.084.508</b>	<b>-2.205.902</b>	<b>-2.327.297</b>	
Finančna INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI KAPITALA - FRR/K		#DEL/0!															
Finančna NETO SEDANJA VREDNOST KAPITALA - FNPV/K	7,0%	-1.891.323															
Razmerje med Koristimi in stroški - K/S	0,184	0,000	0,090	0,271	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Modificirana notranja stopnja donosa - MISD	7,0%	-4,25%															



**Tabela 5: KONVERZIJSKI FAKTORJI ZA EKONOMSKO ANALIZO (ANALIZO STROŠKOV IN KORISTI)**

<b>Vrsta stroškov</b>	<b>cf</b>	<b>Opomba</b>
Izdelava projektov (PIZ, PID, DIIP, IP, CB)	<b>1,00</b>	100% kvalificirana dela (cf=1)
Pred dela in rušitvena dela	<b>0,77</b>	40% nekvalificirana dela (cf=0,48), 10% kvalificirana dela (cf=1), 45% domače surovine in material, energija, gorivo (SCF=0,96), 5% uvožene surovine in material (cf=0,85)
Zemeljska dela	<b>0,77</b>	40% nekvalificirana dela (cf=0,48), 10% kvalificirana dela (cf=1), 45% domače surovine in material, energija, gorivo (SCF=0,96), 5% uvožene surovine in material (cf=0,85)
Gradbena in montažna dela	<b>0,77</b>	40% nekvalificirana dela (cf=0,48), 10% kvalificirana dela (cf=1), 45% domače surovine in material, energija, gorivo (SCF=0,96), 5% uvožene surovine in material (cf=0,85)
Elektromontažna dela (javna razsvetljava)	<b>0,77</b>	40% nekvalificirana dela (cf=0,48), 10% kvalificirana dela (cf=1), 45% domače surovine in material, energija, gorivo (SCF=0,96), 5% uvožene surovine in material (cf=0,85)
Oprema	<b>0,90</b>	85% domače surovine in material, energija (SCF=0,96), 10% uvožene surovine in materiala (cf=0,85), 5% dobiček (cf=0)
Montažni material - vodovod	<b>0,90</b>	85% domače surovine in material, energija (SCF=0,96), 10% uvožene surovine in materiala (cf=0,85), 5% dobiček (cf=0)
Sanacija meteornega odvodnika	<b>0,77</b>	40% nekvalificirana dela (cf=0,48), 10% kvalificirana dela (cf=1), 45% domače surovine in material, energija, gorivo (SCF=0,96), 5% uvožene surovine in material (cf=0,85)
Nadzor	<b>1,00</b>	100% kvalificirana dela (cf=1)
Materialni stroški	<b>0,90</b>	85% domače surovine in material, energija (SCF=0,96), 10% uvožene surovine in materiala (cf=0,85), 5% dobiček (cf=0)
Nematerialni stroški	<b>0,89</b>	30% transport (cf=0,93), 55% vzdrževanje (cf=0,98), 5% ostale storitve - nekvalific.del.sila (cf=0,48), 5% ostale storitve - kvalific.del.sila (cf=1), 5% dobiček (cf=0)
Strošek dela	<b>1,00</b>	zaradi poenostavitve in konverznega faktorja
Strošek uprave (režije)	<b>1,00</b>	100% kvalificirana dela (cf=1)
Preostanek vrednosti investicije	<b>0,78</b>	



















Tabela 8: FINANČNA BILANCA USPEHA - Varianta II

Elementi	konverzijski faktor	Pred Inv.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	LE
Prihodki občine od komunalnega prispevka		0	43.808	87.616	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje komunalne opreme		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Prihodki od storitev</b>		<b>0</b>	<b>43.808</b>	<b>87.616</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Drugi prihodki (prilivi)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finančni prihodki		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PRIHODKI</b>		<b>0</b>	<b>43.808</b>	<b>87.616</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materialni stroški		0	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628
Nematerialni stroški		0	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471
Strošek dela		7.800	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
Amortizacija				32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739
Strošek uprave (režije)		0	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157
<b>Odhodki iz poslovanja</b>		<b>7.800</b>	<b>88.656</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>
Finančni odhodki		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ODHODKI</b>		<b>7.800</b>	<b>88.656</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>
<b>BRUTO DOBIČEK</b>		<b>-7.800</b>	<b>-44.848</b>	<b>-33.779</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>

Tabela 9: EKONOMSKA BILANCA USPEHA (BILANCA USPEHA NA PODLAGI ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI) - Varianta II

Elementi	konverzijski faktor	Pred Inv.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	LE
Prihodki občine od komunalnega prispevka		0	43.808	87.616	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje komunalne opreme		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Prihodki od storitev</b>		<b>0</b>	<b>43.808</b>	<b>87.616</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Drugi prihodki (prilivi)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi		0	143.800	602.714	1.079.988	1.650.300	2.042.095	2.463.434	2.916.722	3.404.596	3.929.945	4.495.943	5.106.076	5.764.177	6.474.464	7.241.585	8.070.664	8.070.664
Finančni prihodki		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PRIHODKI</b>		<b>0</b>	<b>187.608</b>	<b>690.330</b>	<b>1.079.988</b>	<b>1.650.300</b>	<b>2.042.095</b>	<b>2.463.434</b>	<b>2.916.722</b>	<b>3.404.596</b>	<b>3.929.945</b>	<b>4.495.943</b>	<b>5.106.076</b>	<b>5.764.177</b>	<b>6.474.464</b>	<b>7.241.585</b>	<b>8.070.664</b>	<b>8.070.664</b>
Materialni stroški		0	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398
Nematerialni stroški		0	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853
Strošek dela		7.800	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
Amortizacija				25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671
Strošek uprave (režije)		0	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157
<b>Odhodki iz poslovanja</b>		<b>7.800</b>	<b>82.808</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>
Finančni odhodki		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ODHODKI</b>		<b>7.800</b>	<b>82.808</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>
<b>BRUTO DOBIČEK</b>		<b>-7.800</b>	<b>104.800</b>	<b>581.850</b>	<b>971.508</b>	<b>1.541.821</b>	<b>1.933.616</b>	<b>2.354.954</b>	<b>2.808.242</b>	<b>3.296.116</b>	<b>3.821.466</b>	<b>4.387.464</b>	<b>4.997.597</b>	<b>5.655.697</b>	<b>6.365.984</b>	<b>7.133.105</b>	<b>7.962.185</b>	<b>7.962.185</b>

Tabela 8: FINANČNA BILANCA USPEHA - Varianta II

Elementi	konverzijski faktor	TO														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Prihodki občine od komunalnega prispevka		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje komunalne opreme		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Prihodki od storitev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Drugi prihodki (prilivi)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finančni prihodki		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PRIHODKI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materialni stroški		32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628	32.628
Nematerialni stroški		24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471	24.471
Strošek dela		23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
Amortizacija		32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739	32.739
Strošek uprave (režije)		8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157
<b>Odhodki iz poslovanja</b>		<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>
Finančni odhodki		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ODHODKI</b>		<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>	<b>121.395</b>
<b>BRUTO DOBIČEK</b>		<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>	<b>-121.395</b>

Tabela 9: EKONOMSKA BILANCA USPEHA (BILANCA USP)

Elementi	konverzijski faktor	TO														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Prihodki občine od komunalnega prispevka		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje komunalne opreme		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Prihodki od storitev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Drugi prihodki (prilivi)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi		8.967.356	9.937.902	10.989.201	12.128.884	13.365.393	14.708.079	16.167.302	17.754.551	19.482.573	21.365.518	23.419.102	25.660.793	28.110.011	30.788.360	33.719.882
Finančni prihodki		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PRIHODKI</b>		<b>8.967.356</b>	<b>9.937.902</b>	<b>10.989.201</b>	<b>12.128.884</b>	<b>13.365.393</b>	<b>14.708.079</b>	<b>16.167.302</b>	<b>17.754.551</b>	<b>19.482.573</b>	<b>21.365.518</b>	<b>23.419.102</b>	<b>25.660.793</b>	<b>28.110.011</b>	<b>30.788.360</b>	<b>33.719.882</b>
Materialni stroški		29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398	29.398
Nematerialni stroški		21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853	21.853
Strošek dela		23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400	23.400
Amortizacija		25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671	25.671
Strošek uprave (režije)		8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157
<b>Odhodki iz poslovanja</b>		<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>
Finančni odhodki		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ODHODKI</b>		<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>	<b>108.480</b>
<b>BRUTO DOBIČEK</b>		<b>8.858.876</b>	<b>9.829.422</b>	<b>10.880.722</b>	<b>12.020.404</b>	<b>13.256.914</b>	<b>14.599.599</b>	<b>16.058.822</b>	<b>17.646.071</b>	<b>19.374.093</b>	<b>21.257.038</b>	<b>23.310.623</b>	<b>25.552.314</b>	<b>28.001.532</b>	<b>30.679.880</b>	<b>33.611.402</b>

Tabela 8a: FINANČNA BILANCA USPEHA - Varianta I

Elementi	konverzijski faktor	Pred Inv.	LE																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Prihodki občine od komunalnega prispevka		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje komunalne opreme		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Prihodki od storitev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Drugi prihodki - vrednost nepovratnih sredstev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finančni prihodki</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRIHODKI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materialni stroški		0	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314
Nematerialni stroški		0	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157
Strošek dela		7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800
Amortizacija																				
Strošek uprave (režije)		0	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079
<b>Odhodki iz poslovanja</b>		<b>7.800</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>
<b>Finančni odhodki</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ODHODKI</b>		<b>7.800</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>
<b>BRUTO DOBIČEK</b>		<b>-7.800</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>

Tabela 9a: EKONOMSKA BILANCA USPEHA (BILANCA USPEHA NA PODLAGI ANALIZE STROŠKOV IN KORISTI) - Varianta I

Elementi	konverzijski faktor	Pred Inv.	LE																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
Prihodki občine od komunalnega prispevka		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje komunalne opreme		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Prihodki od storitev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Drugi prihodki - vrednost nepovratnih sredstev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finančni prihodki</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRIHODKI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materialni stroški		0	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699
Nematerialni stroški		0	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284
Strošek dela		7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800
Amortizacija																				
Strošek uprave (režije)		0	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079
<b>Odhodki iz poslovanja</b>		<b>7.800</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>
<b>Drugi odhlvi - odhlvi na podlagi izgubljenih prihranov, korist</b>		<b>0</b>	<b>143.800</b>	<b>602.714</b>	<b>1.079.988</b>	<b>1.650.300</b>	<b>2.042.095</b>	<b>2.463.434</b>	<b>2.916.722</b>	<b>3.404.596</b>	<b>3.929.945</b>	<b>4.495.943</b>	<b>5.106.076</b>	<b>5.764.177</b>	<b>6.474.464</b>	<b>7.241.585</b>	<b>8.070.664</b>	<b>8.900.000</b>	<b>9.725.000</b>	<b>10.550.000</b>
<b>Finančni odhodki</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ODHODKI</b>		<b>7.800</b>	<b>177.662</b>	<b>636.576</b>	<b>1.113.850</b>	<b>1.684.162</b>	<b>2.075.957</b>	<b>2.497.295</b>	<b>2.950.584</b>	<b>3.438.457</b>	<b>3.963.807</b>	<b>4.529.805</b>	<b>5.139.938</b>	<b>5.798.038</b>	<b>6.508.325</b>	<b>7.275.447</b>	<b>8.104.526</b>	<b>8.900.000</b>	<b>9.725.000</b>	<b>10.550.000</b>
<b>BRUTO DOBIČEK</b>		<b>-7.800</b>	<b>-177.662</b>	<b>-636.576</b>	<b>-1.113.850</b>	<b>-1.684.162</b>	<b>-2.075.957</b>	<b>-2.497.295</b>	<b>-2.950.584</b>	<b>-3.438.457</b>	<b>-3.963.807</b>	<b>-4.529.805</b>	<b>-5.139.938</b>	<b>-5.798.038</b>	<b>-6.508.325</b>	<b>-7.275.447</b>	<b>-8.104.526</b>	<b>-8.900.000</b>	<b>-9.725.000</b>	<b>-10.550.000</b>



Tabela 8a: FINANČNA BILANCA USPEHA - Varianta I

Elementi	konverzijski faktor	TO														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Prihodki občine od komunalnega prispevka		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje komunalne opreme		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Prihodki od storitev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Drugi prihodki - vrednost nepovratnih sredstev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finančni prihodki</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRIHODKI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materialni stroški		16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314	16.314
Nematerialni stroški		8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157	8.157
Strošek dela		7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800
Amortizacija																
Strošek uprave (režije)		4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079
<b>Odhodki iz poslovanja</b>		<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>
<b>Finančni odhodki</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ODHODKI</b>		<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>	<b>36.350</b>
<b>BRUTO DOBIČEK</b>		<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>	<b>-36.350</b>

Tabela 9a: EKONOMSKA BILANCA USPEHA (BILANCA US

Elementi	konverzijski faktor	TO														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Prihodki občine od komunalnega prispevka		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodki od prodaje komunalne opreme		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Prihodki od storitev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Drugi prihodki - vrednost nepovratnih sredstev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Drugi prihodki - prilivi na podlagi koristi</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finančni prihodki</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRIHODKI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materialni stroški		14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699	14.699
Nematerialni stroški		7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284	7.284
Strošek dela		7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800
Amortizacija																
Strošek uprave (režije)		4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079
<b>Odhodki iz poslovanja</b>		<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>	<b>33.862</b>
<b>Odhodki odlični - odlični na podlagi izgubljenih prihranov, koristi</b>		<b>8.967.356</b>	<b>9.937.902</b>	<b>10.989.201</b>	<b>12.128.884</b>	<b>13.365.393</b>	<b>14.708.079</b>	<b>16.167.302</b>	<b>17.754.551</b>	<b>19.482.573</b>	<b>21.365.518</b>	<b>23.419.102</b>	<b>25.660.793</b>	<b>28.110.011</b>	<b>30.788.360</b>	<b>33.719.882</b>
<b>Finančni odhodki</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ODHODKI</b>		<b>9.001.218</b>	<b>9.971.763</b>	<b>11.023.063</b>	<b>12.162.746</b>	<b>13.399.255</b>	<b>14.741.940</b>	<b>16.201.163</b>	<b>17.788.413</b>	<b>19.516.435</b>	<b>21.399.379</b>	<b>23.452.964</b>	<b>25.694.655</b>	<b>28.143.873</b>	<b>30.822.222</b>	<b>33.753.743</b>
<b>BRUTO DOBIČEK</b>		<b>-9.001.218</b>	<b>-9.971.763</b>	<b>-11.023.063</b>	<b>-12.162.746</b>	<b>-13.399.255</b>	<b>-14.741.940</b>	<b>-16.201.163</b>	<b>-17.788.413</b>	<b>-19.516.435</b>	<b>-21.399.379</b>	<b>-23.452.964</b>	<b>-25.694.655</b>	<b>-28.143.873</b>	<b>-30.822.222</b>	<b>-33.753.743</b>

Tabela 10: IZRAČUN FINANČNE VRZELI - Varianta II: Prvo leto se ne diskontira

Vrednosti v stalnih cenah z DDV	Skupaj														LETO			
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Investicijski stroški	1.964.324	63.655	1.259.050	641.619	0	0												
Operativni stroški	2.667.480	7.800	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656	88.656
Prihodki	131.424	0	43.808	87.616	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostane vrednosti	654.775	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Neto denarni tok</b>	<b>-3.845.605</b>	<b>-71.455</b>	<b>-1.303.898</b>	<b>-642.659</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>	<b>-88.656</b>
Diskontni faktor		1,00	0,93	0,87	0,82	0,76	0,71	0,67	0,62	0,58	0,54	0,51	0,48	0,44	0,41	0,39	0,36	
Diskontirane vrednosti (7%)	Skupaj	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	LETO			
diskontirani prihodki iz poslovanja	117.469	0	40.942	76.527	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
diskontirani operativni stroški delovanja	-1.107.936	-7.800	-82.856	-77.436	-72.370	-67.635	-63.211	-59.075	-55.211	-51.599	-48.223	-45.068	-42.120	-39.364	-36.789	-34.382	-32.133	
diskontirani ostanek vrednosti	86.016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>DISKONTIRANI NETO PRIHODKI = DNR</b>	<b>-904.451</b>	<b>-7.800</b>	<b>-41.914</b>	<b>-908</b>	<b>-72.370</b>	<b>-67.635</b>	<b>-63.211</b>	<b>-59.075</b>	<b>-55.211</b>	<b>-51.599</b>	<b>-48.223</b>	<b>-45.068</b>	<b>-42.120</b>	<b>-39.364</b>	<b>-36.789</b>	<b>-34.382</b>	<b>-32.133</b>	
<b>DIC (diskontirana vrednost investicije)</b>	<b>1.800.752</b>	63.655	1.176.682	560.415	0	0	0											
		<b>DNR &gt; 0</b>	<b>DNR &lt; 0</b>															
<b>MAX EE - upravičeni izdatki</b>	<b>2.705.203</b>	<b>1.800.752</b>																
<b>R = max EE / DIC (Finančna vrzel)</b>	<b>150,23%</b>	<b>100,00%</b>																
EC - upravičeni stroški	1.452.010,03	1.452.010,03																
<b>DA = EC*R (Pripadajoči znesek)</b>	<b>2.181.300,87</b>	<b>1.452.010,03</b>																
Najvišja stopnja sofinanciranja	85,00%	85,00%																
<b>Izračun najvišjega zneska nepovratnih sredstev</b>	<b>1.854.105,74</b>	<b>1.234.208,53</b>																



Tabela 11: DOLOČITEV ZNESKA NEPOVRATNIH SREDSTEV EU (CB1) - Diskontira se tudi prvo leto

VREDNOSTI V STALNIH CENAH					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2007-2008	63.655	7.800	0	-71.455
2	2009	1.259.050	88.656	43.808	-1.303.898
3	2010	641.619	88.656	87.616	-642.659
4	2011		88.656	0	-88.656
5	2012		88.656	0	-88.656
6	2013		88.656	0	-88.656
7	2014		88.656	0	-88.656
8	2015		88.656	0	-88.656
9	2016		88.656	0	-88.656
10	2017		88.656	0	-88.656
11	2018		88.656	0	-88.656
12	2019		88.656	0	-88.656
13	2020		88.656	0	-88.656
14	2021		88.656	0	-88.656
15	2022		88.656	0	-88.656
16	2023		88.656	0	-88.656
17	2024		88.656	0	-88.656
18	2025		88.656	0	-88.656
19	2026		88.656	0	-88.656
20	2027		88.656	0	-88.656
21	2028		88.656	0	-88.656
22	2029		88.656	0	-88.656
23	2030		88.656	0	-88.656
24	2031		88.656	0	-88.656
25	2032		88.656	0	-88.656
26	2033		88.656	0	-88.656
27	2034		88.656	0	-88.656
28	2035		88.656	0	-88.656
29	2036		88.656	0	-88.656
30	2037		88.656	0	-88.656
31	2038		88.656	0	654.775
32	2039				566.119
33	2040				0
34	2041				0
	Skupaj	1.964.324	2.667.480	131.424	654.775
					-3.845.605

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.964.324
Od tega upravičeni stroški (EC)		1.452.010
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.682.945	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-845.281	

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2007-2008	59.490	7.290	0	0	-66.780
2009	1.099.703	77.436	38.264	0	-1.138.875
2010	523.752	72.370	71.521	0	-524.601
2011	0	67.635	0	0	-67.635
2012	0	63.211	0	0	-63.211
2013	0	59.075	0	0	-59.075
2014	0	55.211	0	0	-55.211
2015	0	51.599	0	0	-51.599
2016	0	48.223	0	0	-48.223
2017	0	45.068	0	0	-45.068
2018	0	42.120	0	0	-42.120
2019	0	39.364	0	0	-39.364
2020	0	36.789	0	0	-36.789
2021	0	34.382	0	0	-34.382
2022	0	32.133	0	0	-32.133
2023	0	30.031	0	0	-30.031
2024	0	28.066	0	0	-28.066
2025	0	26.230	0	0	-26.230
2026	0	24.514	0	0	-24.514
2027	0	22.910	0	0	-22.910
2028	0	21.412	0	0	-21.412
2029	0	20.011	0	0	-20.011
2030	0	18.702	0	0	-18.702
2031	0	17.478	0	0	-17.478
2032	0	16.335	0	0	-16.335
2033	0	15.266	0	0	-15.266
2034	0	14.267	0	0	-14.267
2035	0	13.334	0	0	-13.334
2036	0	12.462	0	0	-12.462
2037	0	11.646	0	0	-11.646
2038	0	10.885	0	80.389	69.504
2039	0	0	0	0	0
2040	0	0	0	0	0
2041	0	0	0	0	0
Skupaj	1.682.945	1.035.454	109.784	80.389	-2.528.227

	DNR>0	DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	2.528.227	1.682.945
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	150,23 %	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	2.181.301	1.452.010
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85 %	85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	1.854.106	1.234.209

Tabela 11-1: DOLOČITEV ZNESKA NEPOVRATNIH SREDSTEV EU (prvo leto se ne diskontira)

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
0	2007-2008	63.655	7.800	0	-71.455	
1	2009	1.259.050	88.656	43.808	-1.303.898	
2	2010	641.619	88.656	87.616	-642.659	
3	2011	0	88.656	0	-88.656	
4	2012	0	88.656	0	-88.656	
5	2013	0	88.656	0	-88.656	
6	2014	0	88.656	0	-88.656	
7	2015	0	88.656	0	-88.656	
8	2016	0	88.656	0	-88.656	
9	2017	0	88.656	0	-88.656	
10	2018	0	88.656	0	-88.656	
11	2019	0	88.656	0	-88.656	
12	2020	0	88.656	0	-88.656	
13	2021	0	88.656	0	-88.656	
14	2022	0	88.656	0	-88.656	
15	2023	0	88.656	0	-88.656	
16	2024	0	88.656	0	-88.656	
17	2025	0	88.656	0	-88.656	
18	2026	0	88.656	0	-88.656	
19	2027	0	88.656	0	-88.656	
20	2028	0	88.656	0	-88.656	
21	2029	0	88.656	0	-88.656	
22	2030	0	88.656	0	-88.656	
23	2031	0	88.656	0	-88.656	
24	2032	0	88.656	0	-88.656	
25	2033	0	88.656	0	-88.656	
26	2034	0	88.656	0	-88.656	
27	2035	0	88.656	0	-88.656	
28	2036	0	88.656	0	-88.656	
29	2037	0	88.656	0	-88.656	
30	2038	0	88.656	654.775	566.119	
31	2039	0	0	0	0	
32	2040	0	0	0	0	
33	2041	0	0	0	0	
Skupaj		1.964.324	2.667.480	131.424	654.775	-3.845.605

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.964.324
Od tega upravičeni stroški (EC)		1.452.010
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.800.752	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-904.451	

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)						
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
2007-2008	63.655	7.800	0	0	-71.455	
2009	1.176.682	82.856	40.942	0	-1.218.596	
2010	560.415	77.436	76.527	0	-561.323	
2011	0	72.370	0	0	-72.370	
2012	0	67.635	0	0	-67.635	
2013	0	63.211	0	0	-63.211	
2014	0	59.075	0	0	-59.075	
2015	0	55.211	0	0	-55.211	
2016	0	51.599	0	0	-51.599	
2017	0	48.223	0	0	-48.223	
2018	0	45.068	0	0	-45.068	
2019	0	42.120	0	0	-42.120	
2020	0	39.364	0	0	-39.364	
2021	0	36.789	0	0	-36.789	
2022	0	34.382	0	0	-34.382	
2023	0	32.133	0	0	-32.133	
2024	0	30.031	0	0	-30.031	
2025	0	28.066	0	0	-28.066	
2026	0	26.230	0	0	-26.230	
2027	0	24.514	0	0	-24.514	
2028	0	22.910	0	0	-22.910	
2029	0	21.412	0	0	-21.412	
2030	0	20.011	0	0	-20.011	
2031	0	18.702	0	0	-18.702	
2032	0	17.478	0	0	-17.478	
2033	0	16.335	0	0	-16.335	
2034	0	15.266	0	0	-15.266	
2035	0	14.267	0	0	-14.267	
2036	0	13.334	0	0	-13.334	
2037	0	12.462	0	0	-12.462	
2038	0	11.646	0	86.016	74.369	
2039	0	0	0	0	0	
2040	0	0	0	0	0	
2041	0	0	0	0	0	
Skupaj		1.800.752	1.107.936	117.469	86.016	-2.705.203

	DNR>0	DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	2.705.203	1.800.752
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	150,23 %	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	2.181.301	1.452.010
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85 %	85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*CRpa):	1.854.106	1.234.209