



Občina Piran  
Tartinijev trg 2  
6330 Piran

## Investicijski program (INVP) za projekt

# »UREDITEV RAZPRŠENEGA HOTELA V PADNI«

Naročnik:  
**Občina Piran**

Izdovalec dokumenta:  
**ENVIRODUAL**, trajnostno okoljsko in energetska upravljanje, raziskave in izobraževanje, d.o.o.

Št. projekta: 004/2017

Datum izdelave: junij, 2017

|  |  |   |
|--|--|---|
| Naziv investicijskega projekta:<br>(naziv projekta)  | <b>UREDITEV RAZPRŠENEGA HOTELA V PADNI</b>   |   |
| Investitor:<br>(naziv investitorja)  | <b>OBČINA PIRAN</b><br>Tartinijev trg 2<br>6330 Piran  |   |
| Predvideni sofinancer in program:<br>(ime sofinancerja)  | <b>Zasebni partner izbran po postopku javno-zasebnega partnerstva (v skladu z ZJZP)</b>                      |   |
| Naročnik projekta in odgovorna oseba naročnika:<br>(naziv naročnika, ime in priimek)   | <b>OBČINA PIRAN</b><br>Tartinijev trg 2<br>6330 Piran<br><br>Odgovorna oseba:<br><b>Peter Bossman, župan</b> |   |
| Odgovorna oseba za vodenje investicije in njen skrbnik:<br>(str. sodelavec odgovoren za vodenje, pripravo in nadzor nad pripravo invest., proj., teh. in druge dok.)<br>(ime in priimek) | <b>Denis Goja, svetovalec župana, zaposlen v kabinetu župana</b>   |   |
| Upravljavca investicije:<br>(naziv upravljavca)  | <b>Zasebni partner izbran po postopku javno-zasebnega partnerstva (JZP)</b>                                  |   |
| Izdelovalec Investicijskega programa (INVP):<br>(podjetje, ime in priimek odgovorne osebe in izdelovalcev dokumenta)   | <b>ENVIRODUAL d.o.o.</b><br>Spodnje Blato 27<br>1290 Grosuplje   | <br><b>envirodual d.o.o.</b> |
| Vrsta dokumenta:   | <b>INVESTICIJSKI PROGRAM (INVP)</b>  |   |
| Datum izdelave dokumenta:  | <b>junij, 2017</b>   |   |

## KAZALO VSEBINE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DIIP OZ. PIZ S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB ..... | 1  |
| 1.1   | Uvodno pojasnilo projekta.....  | 1  |
| 1.2   | Predstavitev investitorja .....   | 3  |
| 1.2.1 | Javni partner – Občina Piran.....   | 3  |
| 1.2.2 | Zasebni partner.....  | 3  |
| 1.3   | Izdellovalec investicijskega programa.....  | 4  |
| 1.4   | Namen in cilji .....  | 4  |
| 1.5   | Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP).....  | 4  |
| 2     | POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....   | 6  |
| 2.1   | Cilji investicije.....  | 6  |
| 2.2   | Spisek strokovnih podlag .....  | 6  |
| 2.3   | Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante.....  | 7  |
| 2.3.1 | Obravnavane variante izvedbe investicijskega projekta .....   | 7  |
| 2.3.2 | Utemeljitev izbire optimalne variante.....  | 8  |
| 2.4   | Odgovorne osebe.....  | 9  |
| 2.4.1 | Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega programa.....  | 9  |
| 2.4.2 | Odgovorna oseba za izvedbo projektne in druge dokumentacije.....  | 10 |
| 2.4.3 | Odgovorni vodja (skrbnik) za izvedbo investicijskega projekta.....  | 10 |
| 2.5   | Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije  | 11 |
| 2.6   | Ocena vrednosti investicije in predvidena finančna konstrukcija .....   | 11 |
| 2.6.1 | Ocena vrednosti investicije.....  | 11 |
| 2.6.2 | Finančna konstrukcija s predvidenimi viri financiranja .....  | 11 |
| 2.7   | Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta .....   | 12 |
| 2.7.1 | Finančna analiza projekta in kazalniki .....  | 12 |
| 2.7.2 | Finančna analiza in kazalniki iz vidika javnega in zasebnega kapitala .....   | 12 |
| 2.7.3 | Ekonomska analiza projekta z ekonomskimi kazalniki .....  | 13 |
| 2.7.4 | Utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta.....   | 13 |
| 3     | OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU .....  | 14 |
| 3.1   | Predstavitev investitorjev .....  | 14 |
| 3.1.1 | Javni partner (nosilec projekta) - koncedent.....   | 14 |
| 3.1.2 | Zasebni partner - koncesionar .....   | 14 |
| 3.2   | Izdellovalec investicijske dokumentacije .....  | 15 |
| 3.3   | Prihodnji upravljavec investicije .....   | 16 |
| 3.4   | Odgovorni za pripravo in nadzor nad izdelavo vse potrebne dokumentacije .....   | 17 |
| 4     | ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....   | 18 |
| 4.1   | Analiza obstoječega stanja.....   | 18 |
| 4.2   | Razlogi za investicijsko namero in prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija.....  | 20 |
| 4.2.1 | Razpršeni hoteli v Italiji.....   | 21 |
| 4.3   | Usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami .....  | 23 |
| 5     | ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA, S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV .....                   | 26 |
| 5.1   | Izhodišča .....   | 26 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 5.2    | Prodajne cene .....   | 26 |
| 5.2.1  | Hotelske storitve.....  | 27 |
| 5.2.2  | Gostinski obrat.....  | 27 |
| 5.3    | Povprečna zasedenost .....  | 28 |
| 6      | TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL.....  | 30 |
| 6.1    | Izhodišča za tehnično-tehnološki del.....   | 30 |
| 6.1.1  | Predhodna in spremljajoča projektna in druga tehnična dokumentacija .....                 | 30 |
| 6.1.2  | Opredelitev vrste investicije .....   | 30 |
| 6.1.3  | Opredelitev tehnično-tehnoloških rešitev.....   | 30 |
| 7      | ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJE GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE | 36 |
| 7.1    | Analiza zaposlenih v primeru »brez investicije« in »z investicijo« .....                  | 36 |
| 7.1.1  | Varianta »brez investicije« .....   | 36 |
| 7.1.2  | Varianta »z investicijo«.....   | 36 |
| 7.2    | Analiza vpliva na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe .....      | 36 |
| 7.2.1  | Varianta »brez investicije« .....   | 36 |
| 7.2.2  | Varianta »z investicijo«.....   | 36 |
| 8      | OCENA VREDNOSTI STROŠKOV INVESTICIJE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH .....                    | 37 |
| 8.1    | Osnove za izračun investicijske vrednosti projekta .....                                  | 37 |
| 8.2    | Ocena vrednosti stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah .....                    | 37 |
| 8.3    | Upravičeni in ostali stroški projekta.....  | 38 |
| 9      | ANALIZA LOKACIJE IN PROSTORSKI AKTI .....   | 39 |
| 9.1    | Analiza lokacije.....   | 39 |
| 9.2    | Prostorski akti .....   | 41 |
| 10     | ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE .....                                  | 42 |
| 10.1   | Varstvo okolja .....  | 42 |
| 10.2   | Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov.....   | 44 |
| 11     | ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO         |    |
|        | VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....                                   | 45 |
| 11.1   | Časovni načrt izvedbe investicije .....   | 45 |
| 11.2   | Organizacija vodenja projekta .....   | 45 |
| 11.3   | Analiza izvedljivosti .....   | 46 |
| 12     | NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....                 | 47 |
| 12.1   | Predvideni viri financiranja investicije in izračun finančne vrzeli .....                 | 47 |
| 12.1.1 | Finančna konstrukcija s predvidenimi viri financiranja .....                              | 47 |
| 13     | PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA      |    |
|        | OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....                                      | 48 |
| 13.1   | Osnovna izhodišča .....   | 48 |
| 13.2   | Projekcija stroškov in prihodkov projekta v ekonomski dobi investicijskega projekta ..... | 48 |
| 13.2.1 | Stroški iz naslova obratovanja projekta.....  | 48 |
| 13.2.2 | Prihodki iz naslova obratovanja projekta .....  | 50 |
| 14     | VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z       |    |
|        | IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE .....  | 52 |
| 14.1   | Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize .....                              | 52 |
| 14.2   | Finančna analiza s finančnimi kazalniki.....  | 53 |
| 14.2.1 | Izhodišča finančne analize .....  | 53 |
| 14.2.2 | Finančni tok (rentabilnost) investicijskega projekta in finančni kazalniki .....          | 55 |
| 14.2.3 | Finančni kazalniki donosnosti izvedbe investicijskega projekta v okviru »Finančne analize |    |
|        | projekta«.....  | 56 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 14.2.4 | Finančni tok (rentabilnost) investicijskega projekta iz vidika lastnika in upravljalca (donosnost javnega in zasebnega kapitala) in finančni kazalniki ..... | 56 |
| 14.2.5 | Kazalniki finančne donosnosti javnega in zasebnega kapitala .....  | 59 |
| 14.2.6 | Finančna vzdržnost investicijskega projekta in investicijskega projekta iz vidika zasebnega partnerja oz. upravljavca v scenariju »z investicijo« .....      | 61 |
| 14.3   | Ekonomska analiza z ekonomskimi kazalniki .....  | 64 |
| 14.3.1 | Izhodišča ekonomske analize .....  | 64 |
| 14.3.2 | Ekonomski tok investicije in ekonomski kazalniki .....   | 67 |
| 14.3.3 | Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta v okviru »Ekonomske analize projekta« .....   | 69 |
| 15     | ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....   | 70 |
| 15.1   | Analiza občutljivosti .....  | 70 |
| 15.1.1 | Analiza občutljivosti – FINANČNI TOK .....   | 71 |
| 15.1.2 | Analiza občutljivosti – EKONOMSKI TOK .....  | 72 |
| 15.2   | Analiza tveganj .....  | 73 |
| 16     | PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....   | 77 |

**KAZALO TABEL**

|  |    |
|--|----|
| <i>Tabela 1: Seznam objektov, stopnja ohranjenosti in predvidene nastanitvene zmogljivosti</i> .....   | 1  |
| <i>Tabela 2: Predstavitev variante »brez investicije«</i> .....  | 7  |
| <i>Tabela 3: Predstavitev variante »z investicijo«</i> .....   | 7  |
| <i>Tabela 4: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR)</i> .....   | 11 |
| <i>Tabela 5: Finančni kazalniki donosnosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta«</i> .....                                    | 12 |
| <i>Tabela 6: Finančni kazalniki donosnosti javnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«</i> .....   | 12 |
| <i>Tabela 7: Finančni kazalniki donosnosti zasebnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«</i> .....   | 12 |
| <i>Tabela 8: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Ekonomske analize projekta«</i> .....                               | 13 |
| <i>Tabela 9: Osebna izkaznica občine Piran</i> .....   | 18 |
| <i>Tabela 10: Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami</i> .....  | 24 |
| <i>Tabela 11: Prikaz objektov in namestitvenih kapacitet</i> .....   | 26 |
| <i>Tabela 12: Pregled po tipu namestitve</i> .....   | 26 |
| <i>Tabela 13: Opredelitev sezone po mesecih</i> .....  | 27 |
| <i>Tabela 14: Opredelitev cene po tipu sobe in vrsti storitve, z DDV</i> .....   | 27 |
| <i>Tabela 15: Število obrokov po sezoni in mesecu</i> .....  | 28 |
| <i>Tabela 16: Število gostov, zasedenost po tipu sobe in storitvi, po mesecu in sezoni</i> .....   | 29 |
| <i>Tabela 17: Seznam objektov in stopnja ohranjenosti</i> .....  | 30 |
| <i>Tabela 18: Rekapitulacija vlaganj, po stalnih in tekočih cenah, v EUR</i> .....   | 38 |
| <i>Tabela 19: Potencialni vplivi na okolje</i> .....   | 43 |
| <i>Tabela 20: Časovni načrt investicije</i> .....  | 45 |
| <i>Tabela 21: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR)</i> .....  | 47 |
| <i>Tabela 22: Prikaz investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja »JAVNI INVESTITOR/PARTNER« za varianto »z investicijo«, v EUR</i> ..... | 49 |
| <i>Tabela 23: Prikaz letnih investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja zasebnega partnerja za varianto »z investicijo«, v EUR</i> ..... | 49 |
| <i>Tabela 24: Prihodki od nočitev za variante »z investicijo«, v EUR</i> .....   | 50 |
| <i>Tabela 25: Prihodki od gostinske ponudbe, v EUR</i> .....   | 50 |
| <i>Tabela 26: Prikaz letnih prihrankov/prihodkov projekta, v EUR</i> .....   | 51 |
| <i>Tabela 27: Prikaz letnih prihodkov/prilivov zasebnega partnerja, v EUR</i> .....  | 51 |
| <i>Tabela 28: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto »z investicijo«, v EUR</i> .....   | 55 |
| <i>Tabela 29: Finančni kazalniki donosnosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta«</i> .....                                   | 56 |
| <i>Tabela 30: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta z vidika Občine Piran, v EUR</i> .....   | 57 |
| <i>Tabela 31: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta z vidika ZASEBNIKA, v EUR</i> .....  | 58 |
| <i>Tabela 32: Finančni kazalniki donosnosti javnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«</i> .....  | 59 |
| <i>Tabela 33: Finančni kazalniki donosnosti zasebnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«</i> .....  | 59 |
| <i>Tabela 34: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta, v EUR</i> .....   | 61 |
| <i>Tabela 35: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta z vidika ZASEBNIKA, v EUR</i> .....  | 62 |
| <i>Tabela 36: Družbene koristi iz naslova multiplikatorja</i> .....  | 65 |
| <i>Tabela 37: Ekonomska analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta, v EUR</i> .....  | 67 |
| <i>Tabela 38: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Ekonomske analize projekta«</i> .....                              | 69 |
| <i>Tabela 39: Analiza občutljivosti glede na spremembo ključnih spremenljivk – FINANČNI TOK</i> .....  | 71 |
| <i>Tabela 40: Analiza občutljivosti glede na spremembo ključnih spremenljivk – EKONOMSKI TOK</i> .....   | 72 |
| <i>Tabela 41: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta</i> .....  | 76 |

## KAZALO GRAFIKONOV

|   |           |
|---|-----------|
| <i>Grafikon 1: Prenočitve turistov v občini Piran .....</i>                           | <i>19</i> |
| <i>Grafikon 2: Prenočitve turistov v občini Piran po nastanitvenih objektih .....</i> | <i>19</i> |
| <i>Grafikon 3: Ležišča (zmogljivosti) po nastanitvenih objektih .....</i>             | <i>20</i> |
| <i>Grafikon 4: Vpliv vhodnih spremenljivk na NSV, v % .....</i>                       | <i>71</i> |
| <i>Grafikon 5: Vpliv vhodnih spremenljivk na ISD, v % .....</i>                       | <i>71</i> |
| <i>Grafikon 6: Vpliv vhodnih spremenljivk na NSV, v % .....</i>                       | <i>72</i> |
| <i>Grafikon 7: Vpliv vhodnih spremenljivk na ISD, v % .....</i>                       | <i>72</i> |

## KAZALO SLIK

|   |           |
|---|-----------|
| <i>Slika 1: Geografski položaj občine Piran .....</i>                         | <i>18</i> |
| <i>Slika 2: Prikaz obravnavnih objektov v sklopu razpršenega hotela .....</i> | <i>35</i> |
| <i>Slika 3: Lokacija in prikaz naselja Padna .....</i>                        | <i>39</i> |
| <i>Slika 4: Dostopnost do naselja Padna .....</i>                             | <i>40</i> |
| <i>Slika 5: Naselje Padna – kulturna dediščina .....</i>                      | <i>40</i> |
| <i>Slika 6: Naselje Padna – Natura 2000 .....</i>                             | <i>41</i> |

# 1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM IZ DIIP OZ. PIZ S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

## 1.1 Uvodno pojasnilo projekta

Investicijski program (INVP) za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni« obravnava ureditev razpršenega hotela v naselju Padna v občini Piran.

Predvidena je umestitev osemindvajsetih (28) nastanitvenih enot z enainšestdesetimi (61) ležišči v desetih (10) objektih. Vseh deset objektov je v degradiranem stanju in trenutno bivanje v njih ni mogoče. Predvidene so štiri (4) enoposteljne sobe, dvajset (20) dvoposteljnih sob ter štiri (4) suite. Skupna neto površina objektov znaša 677,49 m<sup>2</sup>, bruto površina objektov pa 1.122,14 m<sup>2</sup>. Predvidena je prenova objektov z upoštevanjem tradicionalnega načina gradnje (kamniti zidovi, leseni konstrukcijski elementi in stavbno pohištvo, kritina s korci). Recepcija hotela bo predvidoma umeščena v obstoječo stavbo Turistično informacijskega centra (TIC). Restavracija s prostori za osebje je predvidena v združenem pritličju dveh objektov v osredjem delu vasi, ki sta za to primerna po legi in dimenziji. V sklopu projekta je predvidena tudi ureditev parkirišč.

**Tabela 1: Seznam objektov, stopnja ohranjenosti in predvidene nastanitvene zmogljivosti**

| Št. objekta | št. parcele (k.o. Nova vas) | stopnja ohranjenosti | predvidene nastanitvene zmogljivosti |            |
|-------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------|------------|
|             |                             |                      | št. enot                             | št. ležišč |
| 1           | 364                         | a, c                 | 3                                    | 6          |
| 2           | 309                         | a                    | 6                                    | 12         |
| 3           | 304                         | a                    | 2                                    | 5          |
| 4           | 285                         | a                    | 2                                    | 3          |
| 5           | 398/1                       | b, c                 | 2                                    | 7          |
| 6 in 7      | 374 in 375                  | b                    | 3                                    | 6          |
| 8           | 433/1                       | a                    | 3                                    | 6          |
| 9           | 437, 438/1                  | a                    | 6                                    | 12         |
| 10          | 453                         | b                    | 1                                    | 4          |
|             |                             |                      | <b>28</b>                            | <b>61</b>  |

a – ohranjen stavbni ovoj, degradirano stanje

b – ruševina, brez strehe, obodni zidovi deloma porušeni

c – zidove v stiku s terenom je potrebno injecirati

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016

**Osnovni namen** investicijskega projekta je ureditev razpršenega hotela v trenutno degradiranih/porušenih objektih v naselju Padna, z namenom vzpostavitve celovite ponudbe turističnih storitev.

Za izvedbo projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objektov. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno v sklopu izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), pridobiti projektne pogoje in soglasje pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije in Zavoda RS za varstvo narave, saj je naselje Padna evidentirano kot enota



kulturne dediščine (naselbinska dediščina) oziroma se nahaja v območju Natura 2000.

Za naveden projekt je bil v maju 2017 izdelan *Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)*. Predmetni dokument predstavlja *Investicijski program (INVP)*. Za projekt je tako izdelana vsa z *Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)* predpisana investicijska dokumentacija. Projekt je prav tako vključen v občinski proračun in načrt razvojnih programov.

V okviru DIIP-a je bila pripravljena podrobnejša analiza posameznih variant izvedbe projekta. Obravnavani sta bili varianta »z investicijo« in varianta »brez investicije«. V okviru variante »z investicijo« sta bili obravnavani 2 varianti/pod-varianti izvedbe projekta, in sicer:

- ➔ **varianta 1 »z investicijo«:** izvedba investicije v lastni režiji;
- ➔ **varianta 2 »z investicijo«:** izvedba investicije po modelu JZP.

Podrobnejša obravnava variant v DIIP je pokazala, da je iz ekonomskega, okoljskega in družbenega vidika optimalnejša **varianta »z« investicijo**. Nadalje je bil ocenjen tudi potencialen zasebni interes za izvedbo in financiranje predmetnega investicijskega projekta. DIIP je pokazal, da je izvedba ukrepov v obliki **javno zasebnega partnerstva smiselna in zaželeno, dodatno to potrjuje tudi izkazan interes potencialnega zasebnega partnerja v obliki pozitivne promotorske vloge**.

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah **1.495.554,83 EUR brez DDV** oz. **1.503.588,51 EUR z DDV**. DDV, ki ga bo nosil zasebni partner v tem primeru ne predstavlja njegovih investicijskih stroškov, saj si ga poračuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv.

Po tekočih cenah znaša vrednost investicijskega projekta **1.560.480,30 EUR brez DDV** oz. **1.568.595,37 EUR z DDV**.

Financiranje investicijskega projekta je predvideno iz lastnih proračunskih virov občine Piran ter zasebnih virov (zasebni partner).

Časovni načrt izvedbe projekta je od januarja 2019 pa do decembra 2020, ko je predviden zaključek izvedbenih del projekta in predaja v uporabo in upravljanje. Pripravljalne aktivnosti projekta so se pričele konec leta 2016, z izdelavo Idejne zasnove (IDZ).

***Predmetni INVP obravnava, na podlagi zadnjih razpoložljivih podatkov, podrobno razčlenjeno optimalno varianto in je s svojim tehnično-tehnološkim in ekonomskim delom strokovna podlaga za investicijsko odločitev.***

## 1.2 Predstavitev investitorja

### 1.2.1 Javni partner – Občina Piran

Podatki o javnem partnerju/investitorju:

**OBČINA PIRAN**

Tartinijev trg 2  
6330 Piran



Telefon: 05/671 03 00

Telefaks: 05/6710 308

E-pošta: [obcina.piran@piran.si](mailto:obcina.piran@piran.si)

Spletna stran: <http://www.piran.si/>

Matična številka: 5883873

Identifikacija številka za DDV: SI 29263930

Šifra dejavnosti: 84.110

Transakcijski računi: IBAN SI56 0129 0849  
2103 073 (UJP)

**Župan: Peter Bossman**

Občina Piran je turistično daleč najbolj razvita slovenska občina in eno izmed pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega, igralniškega in nautičnega turizma v severnem Sredozemlju.

Občino sestavljajo naslednja naselja: *Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodelini, Škrile.*

Občina je pravna oseba javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja.

Mestno občino predstavlja in zastopa **župan Peter Bossman**.

### 1.2.2 Zasebni partner

Bodoči soinvestitor ob izdelavi INVP še ni znan, saj bo izbran v nadaljnjem postopku javno zasebnega partnerstva.

### 1.3 Izdelovalec investicijskega programa



**ENVIRODUAL, trajnostno okoljsko in energetska upravljanje, raziskave in izobraževanje, d.o.o.**

Spodnje Blato 27,  
1290 Grosuplje

Odgovorna oseba: Katarina Pogačnik, direktorica

Podjetje Envirodual d.o.o. in njene sodelavce bogatijo dolgoletne izkušnje na področju okoljskega, energetskega in poslovnega svetovanja. Podjetje in njeni sodelavci so strokovnjaki na področju izdelave okoljskih in energetskih študij, izdelave investicijske dokumentacije, poslovnih študij in analiz, raznih prijav na domače in EU razpise ter pridobivanja EU sredstev. V okviru različnih evropskih programov nas odlikuje vrsta pridobljenih in uspešno izvedenih projektov.

Envirodual d.o.o. sodeluje tako z javnim (občine, ministrstva, vladne agencije, inštituti ter ostali javni zavodi) kot z zasebnim (od velikih delniških družb do samostojnih podjetnikov) sektorjem. Omenjenim inštitucijam zagotavljamo tudi kvalitetno svetovanje in oblikovanje projektnih skupin, oblikovanje primerne organizacijske strukture projektov, pomoč pri iskanju ustreznih virov financiranja (predvsem se osredotočamo na nepovratna sredstva), ponujamo pa tudi strokovno in administrativno podporo pri prijavi projektov na javne razpise.

### 1.4 Namen in cilji

**Osnovni namen** investicijskega projekta je ureditev razpršenega hotela v trenutno degradiranih/porušenih objektih v naselju Padna z namenom vzpostavitve celovite ponudbe turističnih storitev.

**Glavni cilj** investicijskega projekta je v predvidenem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi celovito urediti obravnavane objekte v naselju Padna, s ciljem povečanja števila nastanitvenih zmogljivosti v naselju Padna, rekonstrukcije propadajočih in praznih objektov ter izboljšanja podobe naselja in s tem revitalizacija kulturne dediščine, prav tako pa je cilj medsebojno povezovanje ponudnikov v celovito turistično ponudbo ter posledično razvita lokalna turistična ponudba.

### 1.5 Povzetek Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP)

Investicijski projekt je opredeljen z *Dokumentom identifikacije investicijskega projekta* za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«. Dokumenta je v maju 2017 izdelalo podjetje Envirodual d.o.o.

*V okviru DIIP-a je bila pripravljena podrobnejša analiza posameznih variant izvedbe projekta.*

Obravnavani sta bili varianta »z investicijo« in varianta »brez investicije«. V okviru variante »z investicijo« sta bili obravnavani 2 varianti/pod-varianti izvedbe projekta, in sicer:

- ↳ **varianta 1 »z investicijo«:** izvedba investicije v lastni režiji;
- ↳ **varianta 2 »z investicijo«:** izvedba investicije po modelu JZP.

Podrobnejša obravnava variant v DIIP je pokazala, da je iz ekonomskega, okoljskega in družbenega vidika optimalnejša **varianta »z« investicijo**. Nadalje je bil ocenjen tudi potencialen zasebni interes za izvedbo in financiranje predmetnega investicijskega projekta. DIIP je pokazal, da je izvedba ukrepov v obliki **javno-zasebnega partnerstva smiselna in zaželena**.

Kot najoptimalnejša varianta izvedbe investicijskega projekta je opredeljena **varianta 2 »z investicijo«**, ki obravnava **izvedbo investicijskega projekta po JZP**. Varianta 2 obsega ureditev razpršenega hotela v Padni, ki zajema prenovo 10 objektov s 28-imi prenočitvenimi enotami oz. 61 ležišči, ureditev restavracije, recepcije ter parkirnih površin. Vsi ukrepi se izvedejo s strani zasebnega partnerja, medtem, ko javni partner financira le stroške informiranja in obveščanja, stroške finančnega nadzora ter stroške osnovne projektne in investicijske dokumentacije. Izvedbeni ukrepi v okviru JZP se financirajo s strani zasebnika (100% udeležba), pri tem ni sovlaganj javnega partnerja. Zasebni partner je tako odgovoren za projektiranje, pridobitev vseh upravnih dovoljenj, financiranje, izvedbo vseh investicijskih ukrepov ter posledično za vzdrževanje, trženje in upravljanje Razpršenega hotela v Padni.

Kot razlog za sklenitev JZP je v DIIP navedeno:

- ↳ *Občina Piran nima dovolj lastnih proračunskih sredstev za izvedbo investicijskega projekta, zato je potrebno pridobiti soinvestitorja, katerega operacija bo zajemala izvedbo vseh ukrepov;*
- ↳ *Občina Piran bi potencialno morala najeti kredit za financiranje investicijskega projekta, če se projekt ne bi izvajal v obliki javno-zasebnega partnerstva in bi bila posledično v času plačevanja kredita omejena za izvajanje novih investicijskih projektov;*
- ↳ *Zasebni partner bo imel interes po čim bolj racionalni rešitvi (ne le v zvezi z izvedbo projekta, temveč tudi v zvezi s stroški upravljanja, vzdrževanja itd.);*
- ↳ *Občina Piran bi morala v vsakem primeru pridobiti upravljavca razpršenega hotela v Padni.*
- ↳ *Gre za specifično investicijo, kjer mora imeti investitor izkušnje z investicijo in/ali kasneje z obratovanjem ter upravljanjem.*

Vrednost investicijskega projekta znaša po DIIP po stalnih cenah **1.495.554,83 EUR brez DDV** oz. **1.824.576,89 EUR z DDV** oz. **1.503.588,51 EUR z DDV**, v kolikor bo projekt izveden po modelu javno-zasebnega partnerstva (v nadaljevanju JZP). DDV, ki ga bo nosil zasebni partner v tem primeru ne predstavlja njegovih investicijskih stroškov, saj si ga poročuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv. Po tekočih cenah znaša vrednost investicijskega projekta **1.560.480,30 EUR brez DDV** oz. **1.903.785,96 EUR z DDV** oz. **1.568.595,37 EUR z DDV**, v primeru modela JZP.

V DIIP je glede na izbrano varianto predvideno financiranje investicijskega projekta iz lastnih proračunskih virov občine Piran ter zasebnih virov (zasebni partner).

Časovni načrt izvedbe projekta je od januarja 2019 pa do decembra 2020, ko je predviden zaključek izvedbenih del projekta in predaja v uporabo in upravljanje. Pripravljalne aktivnosti projekta so se pričele konec leta 2016, z izdelavo Idejne zasnove (IDZ).

## 2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

### 2.1 Cilji investicije

**Glavni cilj** investicijskega projekta je ureditev razpršenega hotela v trenutno degradiranih/porušenih objektih v naselju Padna z namenom vzpostavitve celovite ponudbe turističnih storitev.

**Splošni cilji investicije:**

- ➔ povečati število nastanitvenih zmogljivosti v naselju Padna;
- ➔ rekonstrukcija propadajočih in praznih objektov ter izboljšanje podobe naselja in s tem revitalizacija kulturne dediščine;
- ➔ medsebojno povezovanje ponudnikov v celovito turistično ponudbo;
- ➔ razvita lokalna turistična ponudba.

**Specifični cilji investicije:**

- ➔ povprečna zasedenost nočitvenih kapacitet vsaj 50% letno;
- ➔ na letnem nivoju obisk vsaj 11.000 domačih in tujih gostov;
- ➔ nove zaposlitve – min. 9 zaposlitev.

### 2.2 Spisek strokovnih podlag

Vsebina Investicijskega programa je skladna s 13. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016). Predmetni dokument temelji na naslednjih strokovnih podlagah:

- ➔ Razpršeni hotel Padna, idejna zasnova, št. proj. IDZ 40/16, izdelalo podjetje PIA Studio d.o.o., Portorož, november 2016;
- ➔ Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«, izdelalo podjetje Envirodual d.o.o., št. projekta 004-2017, Grosuplje, maj 2017;
- ➔ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
- ➔ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014- 2020 (European Commission, december 2014).

## 2.3 Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

### 2.3.1 Obravnavane variante izvedbe investicijskega projekta

Na nivoju INVP, sta obdelani **varianta »brez investicije«** in **varianta »z investicijo«**.

#### 2.3.1.1 Variantna »brez investicije«

**Tabela 2: Predstavitev variante »brez investicije«**

| Variantna »brez investicije«   | Investicija se ne bo izvedla  |
|--|---|
| Vrsta posega   | Ohranitev obstoječega stanja  |
| Tehnični vidik   | Stanje ostaja nespremenjeno.  |
| Vsebinski vidik  | Variantna »brez investicije« ne izboljšuje trenutnega stanja, temveč se obstoječe stanje in problematika oziroma neizkoriščenost 10 objektov ohranja. Le-ta pomeni nadaljnjo degradacijo okolja in neizkoriščenost turističnega potenciala Padne. V okviru te variante ne bodo izvedeni ustrezni investicijski ukrepi.  |
| Prednosti  | Sredstva ostanejo na razpolago za druge občinske projekte.  |
| Slabosti   | Variantna »brez investicije« pomeni nadaljnje propadanje 10 objektov, ki izkazujejo potencial za ureditev turistične infrastrukture, posledično bi prišlo tudi do znatnega izpada potencialnega dohodka iz naslova trženja prenočitvenih kapacitet in ostalih turističnih storitev. Z ne izvedbo projekta se ne realizirajo predvidene nove zaposlitve. Neizkoriščanje turističnega potenciala tudi ni v skladu z razvojno vizijo občine Piran. Variantna »brez investicije«, upoštevajoč navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta pod varianto »z investicijo«. |
| Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta | Variantna »brez investicije« ne omogoča doseganje ciljev projekta iz poglavja 3.1 ter ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in ne uresničuje ciljev investicijskega projekta.  |
| Gradbeno dovoljenje  | Ni potrebno   |
| Pravno lastniško razmerje  | Vsi objekti so v lasti nosilca projekta – občina Piran.   |
| Vrednost inv. projekta   | 0,00 EUR  |
| Viri financiranja  | 0,00 EUR  |
| Letni obratovalni stroški  | 0,00 EUR  |
| Trajanje izvajanja   | 0 mesecev   |

#### 2.3.1.2 Variantna »z investicijo«

**Tabela 3: Predstavitev variante »z investicijo«**

| Variantna »z investicijo« | Izvedba projekta po modelu JZP  |
|---------------------------|---|
| Vrsta posega              | Ureditev razpršenega hotela v Padni   |
| Investitor                | Zasebni partner (ZP)  |
| Tehnični vidik            | Ureditev razpršenega hotela v Padni, ki zajema prenovo 10 objektov s 28-imi prenočitvenimi enotami oz. 61 ležišči, ureditev restavracije, recepcije ter parkirnih površin.<br>Ukrepi se izvedejo s strani zasebnega partnerja, medtem, ko javni partner financira le stroške informiranja in obveščanja, stroške finančnega nadzora ter stroške osnovne projektne in investicijske dokumentacije. Izvedbeni ukrepi v okviru JZP se financirajo s strani zasebnika (100% udeležba), pri tem ni sovlaganj javnega partnerja. Del svetovalnega inženiringa, ki ga pokriva javni partner se financira iz lastnih sredstev občine Piran. |

|  |   |
|--|---|
|  | Zasebni partner je odgovoren za projektiranje, pridobitev vseh upravnih dovoljenj, financiranje, izvedbo vseh investicijskih ukrepov, ter posledično za vzdrževanje, trženje in upravljanje Razpršenega hotela v Padni.<br>Predvideni ukrepi so opisani v poglavju 6.1.3.   |
| Vsebinski vidik  | Varianta »z investicijo« pripomore k izboljšanju obstoječega stanja in k reševanju problematike degradiranega območja. Z ureditvijo bo izkoriščen turistični potencial Padne in občine Piran, dodatno pa obstaja možnosti razvoja podeželja, s povezovanjem lokalnih ponudnikov in obogatitev obstoječe turistične ponudbe, v obliki agroturizma.<br>Občina bo v celoti v skladu z ZJN-3 z lastnimi sredstvi uredila razpršeni hotel v Padni. Investicijski projekt se po tej varianti izvede v skladu z ZJZP.  |
| Prednosti  | Izkoriščanje turističnega potenciala.<br>Razvoj podeželja in povezovanje lokalnih ponudnikov.<br>Nove zaposlitve.<br>Ureditev vasi Padna.<br>Generiranje dodatnega dohodka.<br>Povečanje prenočitvenih kapacitet v občini in Padni.<br>Ustrezna kadrovska struktura strokovnjakov, ki ima potrebno znanje za upravljanje in vzdrževanje hotela.<br>Sredstva ostanejo na razpolago za druge občinske projekte.   |
| Slabosti   | Dolgotrajnost postopka.   |
| Usklajenost s strategijami in politikami ter doseganje ciljev investicijskega projekta | Varianta »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev in razvojnih možnosti iz poglavja 3.1 in tudi ciljev strategij in OP iz poglavja 3.2. Investicija je usklajena z razvojnimi strategijami in sprejetimi programi in resolucijami na občinski, regijski, državni in EU ravni na področju »turizma« ter tudi na področju trajnostnega okoljskega in prostorskega razvoja. Projekt je usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni. |
| Gradbeno dovoljenje  | Je potrebno.  |
| Pravno lastniško razmerje  | Po izvedbi investicijskih ukrepov bodo vsi objekti in oprema v lasti zasebnega partnerja. Občina Piran mora zasebnemu partnerju podeliti stavbno pravico. Izvedeni ukrepi bodo postali lastnina koncedenta po preteku s pogodbo določenega koncesijskega obdobja, predvidoma brez dodatnih plačil ali omejitev uporabe. Obračun amortizacije vrši izvajalec JZP.  |
| Vrednost inv. projekta (tekoče cene)   | Bruto vrednost (z DDV): 1.568.595,37 EUR (ni upoštevan povračljiv DDV)<br>Neto vrednost (brez DDV): 1.560.480,30 EUR  |
| Viri financiranja (tekoče cene)  | Lastna proračunska sredstva občine: 45.001,76 EUR (vključen DDV)<br>Zasebni partner: 1.523.593,61 EUR brez povračljivega DDV v višini 335.190,59 EUR  |
| Letni obratovalni stroški  | Javni partner: 0,00 EUR brez DDV oz. 0,00 EUR z DDV<br>Zasebni partner: 305.414,23 EUR brez DDV oz. 329.837,36 EUR z DDV  |
| Trajanje izvajanja   | jan. 2019 – dec. 2020 (finančni zaključek projekta)   |

### 2.3.2 Utemeljitev izbire optimalne variante

Po primerjavi variant »brez investicije« in »z investicijo« lahko zaključimo, da le izpeljava variante »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev, ki so navedeni v poglavju 2.1. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« razvojno bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Hkrati pa izvedba variante »z investicijo« uresničuje cilje in usmeritve razvojnih strategij in politik na občinski, državni in EU ravni ter izpolnjuje vse zakonske zahteve.

**Varianta »z investicijo« je boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na trende in glede na potrebe z vidika investitorja občine Piran veliko bolj sprejemljiva.**

Z izvedbo variante »z investicijo« pripomoremo k izboljšanju obstoječega stanja in k reševanju problematike degradiranega območja. Z ureditvijo bo izkoriščen turistični potencial Padne in občine Piran, dodatno pa obstaja možnost razvoja podeželja, s povezovanjem lokalnih ponudnikov in obogatitev obstoječe turistične ponudbe, v obliki agroturizma. Varianta »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«. Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« nujno potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« ne rešuje problema na dolgoročno vzdržen način ter dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v varianti »z investicijo«.

**Zaradi vsega navedenega v nadaljevanju tega dokumenta obravnavamo in podrobneje predstavljamo varianto »z investicijo«, saj je optimalnejša z ekonomskega, družbenega in okoljskega vidika kot varianta »brez investicije«.**

## 2.4 Odgovorne osebe

### 2.4.1 *Odgovorna oseba za izvedbo investicijskega programa*

**Odgovorna oseba pri investitorju:**



**OBČINA PIRAN**

Tartinijev trg 2  
6330 Piran

**Denis Goja**, svetovalec župana, zaposlen v kabinetu župana

Tel: 05/6710 354

Fax: 05/6710 308

e-pošta: denis.goja@piran.esgov.gov.si

**Odgovorna oseba pri izdelovalcu:**



**ENVIRODUAL d.o.o.**

Spodnje Blato 27  
1290 Grosuplje

**Katarina POGAČNIK**, mag. varstva okolja in naravnih virov

Tel: 051 623 444

Fax: /

e-pošta: info@envirodual.com



### **2.4.2 Odgovorna oseba za izvedbo projektne in druge dokumentacije**

**Odgovorna oseba pri investitorju:**



**OBČINA PIRAN**

Tartinijev trg 2  
6330 Piran

**Denis Goja**, svetovalec župana, zaposlen v kabinetu župana  
Tel: 05/6710 354  
Fax: 05/6710 308  
e-pošta: denis.goja@piran.esgov.gov.si

**Odgovorna oseba pri izdelovalcu:**

V času izdelave INVP, še ni znan izdelovalec projektne dokumentacije. Pri izvedbi projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva je k pripravi projektne dokumentacije zavezan zasebni partner, ki bo izbran v nadaljnjem postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva.

### **2.4.3 Odgovorni vodja (skrbnik) za izvedbo investicijskega projekta**

**Odgovorna oseba pri javnem partnerju:**



**OBČINA PIRAN**

Tartinijev trg 2  
6330 Piran

**Denis Goja**, svetovalec župana, zaposlen v kabinetu župana  
Tel: 05/6710 354  
Fax: 05/6710 308  
e-pošta: denis.goja@piran.esgov.gov.si

**Odgovorna oseba pri zasebnem partnerju:**

V času izdelave predmetnega INVP še ni znan zasebni partner, ki bo izbran v nadaljnjem postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva.

## 2.5 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Občina Piran bo s svojimi zaposlenimi odgovorni nosilec projekta.

Pripravo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina nosilca projekta (t.j. občina Piran) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo še naprej sprejemal župan občine Piran. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske dokumentacije, projektne dokumentacije, odloka o JZP, razpisne dokumentacije in samo izvedbo postopka javnega naročanja bo vodil nosilec projekta, in sicer odgovorne osebe za izvedbo investicij na občini Piran v sodelovanju z zunanjimi svetovalci/sodelavci. Odgovorni vodja projekta bo v nadaljevanju redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev ter nadziral dela zasebnega partnerja. Ob zaključku investicijskega projekta bo odgovorni vodja pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu v sodelovanju z zasebnim partnerjem.

## 2.6 Ocena vrednosti investicije in predvidena finančna konstrukcija

### 2.6.1 Ocena vrednosti investicije

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah **1.495.554,83 EUR brez DDV** oz. **1.503.588,51 EUR z DDV**. DDV, ki ga bo nosil zasebni partner v tem primeru ne predstavlja njegovih investicijskih stroškov, saj si ga poročuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv.

Po tekočih cenah znaša vrednost investicijskega projekta **1.560.480,30 EUR brez DDV** oz. **1.568.595,37 EUR z DDV**.

### 2.6.2 Finančna konstrukcija s predvidenimi viri financiranja

Investicijski projekt se bo financiral v obliki javno-zasebnega partnerstva. Finančna konstrukcija je pripravljena na sledečih predpostavkah:

- ↳ javni partner bo iz proračuna zagotovil lastna sredstva v višini 45.001,76 EUR z DDV – gre za vlaganja v pripravljalne aktivnosti projekta (finančni nadzor, stroški inf. in obveščanja, investicijska dokumentacija), ki se izvedejo po klasičnem JN;
- ↳ zasebni partner bo financiral izvedbena dela, izvedbeni nadzor in projektiranje v višini 1.523.593,61 EUR. Za zasebnika DDV ne predstavlja stroška in je prikazan zgolj informativno.

Tabela 4: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR)

| Viri financiranja              | VARIANTA »Z INVESTICIJO« |                  |                  |                     |                     |                             |
|--------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|
|                                | PRED L. 2017             | LETO 2017        | LETO 2018        | LETO 2019-2020      | Znesek v EUR        | Delež v celotni investiciji |
| Proračun občina Piran          | 11.120,00                | 13.352,82        | 8.817,89         | 3.595,98            | 36.886,69           | 2,36%                       |
| Zasebni partner                | 0,00                     | 0,00             | 56.434,49        | 1.467.159,12        | 1.523.593,61        | 97,64%                      |
| Ostali viri                    | 0,00                     | 0,00             | 0,00             | 0,00                | 0,00                | 0,00%                       |
| <b>SKUPAJ NALOŽBA BREZ DDV</b> | <b>11.120,00</b>         | <b>13.352,82</b> | <b>65.252,38</b> | <b>1.470.755,10</b> | <b>1.560.480,30</b> | <b>100,00%</b>              |

| Viri financiranja                    | VARIANTA »Z INVESTICIJO« |                  |                  |                     |                     |                             |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|
|                                      | PRED L. 2017             | LETO 2017        | LETO 2018        | LETO 2019-2020      | Znesek v EUR        | Delež v celotni investiciji |
| Proračun občina Piran - DDV 22 %     | 2.446,40                 | 2.937,62         | 1.939,94         | 791,12              | 8.115,07            | -                           |
| Zasebni partner - povračljiv DDV 22% | 0,00                     | 0,00             | 12.415,59        | 322.775,01          | 335.190,59          | -                           |
| <b>SKUPAJ NALOŽBA Z DDV</b>          | <b>13.566,40</b>         | <b>16.290,44</b> | <b>79.607,90</b> | <b>1.794.321,22</b> | <b>1.903.785,96</b> | <b>-</b>                    |
| <b>SKUPAJ UDELEŽBA PIRAN z DDV</b>   | <b>13.566,40</b>         | <b>16.290,44</b> | <b>10.757,82</b> | <b>4.387,09</b>     | <b>45.001,76</b>    | <b>2,36%</b>                |

## 2.7 Zbirni prikaz rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

### 2.7.1 Finančna analiza projekta in kazalniki

V spodnji tabeli povzemamo finančne kazalnike investicijskega projekta. Investicijski projekt se bo izvedel v obliki JZP, kar pomeni, da je finančna analiza narejena tako iz vidika bodočega upravljavca, kot iz vidika javnega partnerja, t.i. konsolidirana finančna analiza.

Tabela 5: Finančni kazalniki donosnosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta«

| Postavka   |                |
|--|----------------|
| Finančna interna stopnja donosnosti (fISD/C)       | 8,72%          |
| Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/C)            | 734.253,09 EUR |
| Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/C) | 0,536 EUR      |
| Finančni količnik relativne koristnosti            | 1,145          |
| Doba vračanja naložbe (let)                        | 11,93          |

### 2.7.2 Finančna analiza in kazalniki iz vidika javnega in zasebnega kapitala

#### 2.7.2.1 Javni kapital

V spodnji tabeli povzemamo finančne kazalnike donosnosti samo iz vidika javnega kapitala oz. občine Piran.

Tabela 6: Finančni kazalniki donosnosti javnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«

| Postavka   |                |
|--|----------------|
| Finančna interna stopnja donosnosti (fISD/K)       | 22,26%         |
| Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/K)            | 274.718,61 EUR |
| Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/K) | 6,279 EUR      |
| Finančni količnik relativne koristnosti            | 7,279          |
| Doba vračanja kapitala (let)                       | 3,12           |

#### 2.7.2.2 Zasebni kapital

V spodnji tabeli povzemamo finančne kazalnike donosnosti samo iz vidika zasebnega kapitala.

Tabela 7: Finančni kazalniki donosnosti zasebnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«

| Postavka  |               |
|---|---------------|
| Finančna interna stopnja donosnosti (fISD/Kp)       | 7,39%         |
| Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/Kp)            | 40.440,85 EUR |
| Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/Kp) | 0,033 EUR     |
| Finančni količnik relativne koristnosti             | 1,010         |
| Doba vračanja kapitala (let)                        | 18,72         |

### 2.7.3 Ekonomska analiza projekta z ekonomskimi kazalniki

V spodnji tabeli povzemamo ekonomske kazalnike na nivoju celotnega projekta v primeru uporabe 4% in 5% družbene diskontne stopnje (DDS).

Tabela 8: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Ekonomske analize projekta«

| Postavka   | 4% DDS           | 5% DDS           |
|--|------------------|------------------|
| <b>Ekonomska interna stopnja donosnosti (eISD/C)</b>       | 23,23%           | 23,23%           |
| <b>Ekonomska neto sedanja vrednost (eNSV/C)</b>            | 2.857.217,51 EUR | 2.444.138,27 EUR |
| <b>Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (eRNSV/C)</b> | 2,098 EUR        | 1,836 EUR        |
| <b>Ekonomski količnik relativne koristnosti</b>            | 1,566            | 1,529            |
| <b>Doba vračanja naložbe (let)</b>                         | 4,20             | 4,34             |

### 2.7.4 Utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

#### 2.7.4.1 Sklep »Finančne analize projekta«

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta«, se je izkazalo, da je investicijski projekt **finančno rentabilen**. Rezultati niso presenetljivi glede na to, da gre za profitabilen projekt v turistično infrastrukturo.

#### 2.7.4.2 Sklep »Finančne analize projekta« iz vidika lastnika in upravljavca (donosnost javnega in zasebnega kapitala)

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta iz vidika lastnika oz. javnega partnerja v okviru izvedene »finančne analize projekta« se je izkazalo, da je investicijski projekt iz vidika javnega investitorja **donosen**.

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta iz vidika upravljavca oz. zasebnega partnerja v okviru izvedene »finančne analize projekta« se je izkazalo, da je investicijski projekt iz vidika zasebnega partnerja investitorja **donosen**. *Donosnost (fISD/Kp) tudi presega minimalno zahtevano donosnost, tj. 7%, kot znaša diskontna stopnja, posledično so zasebna vlaganja zaželeno oz. priporočljiva.*

#### 2.7.4.3 Sklep »Ekonomska analize projekta«

Glede na to, da je *ekonomska neto sedanja vrednost (eNSV/C)*, kot glavni referenčni kazalnik za ocenjevanje projekta **pozitivna (eNSV/C>0)**, ob tem pa je *ekonomska stopnja donosa (eISD/C)*, ki izraža socialno-ekonomsko donosnost projekta **večja od uporabljene družbene diskontne stopnje (eISD/C>DDS)**, lahko ugotovimo, da je **izvedba projekta za širšo socialno-družbeno okolje upravičena in zaželeno**.

### 3 OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU

#### 3.1 Predstavitev investitorjev

##### 3.1.1 Javni partner (nosilec projekta) - koncedent

**Podatki o investitorju:**



**OBČINA PIRAN**

Tartinijev trg 2  
6330 Piran

Telefon: 05/671 03 00

Telefaks: 05/6710 308

E-pošta: [obcina.piran@piran.si](mailto:obcina.piran@piran.si)

Spletna stran: <http://www.piran.si/>

Matična številka: 5883873

Identifikacija številka za DDV: SI 29263930

Šifra dejavnosti: 84.110

Transakcijski računi: IBAN SI56 0129 0849 2103 073  
(UJP)

**Odgovorna oseba:**

**Telefon:**

**Faks:**

**E-pošta:**

**Peter Bossman, župan**

05/671 03 00

03/81 71 626

[obcina.piran@piran.si](mailto:obcina.piran@piran.si)

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

##### 3.1.2 Zasebni partner - koncesionar

Bodoči zasebni partner ob izdelavi INVP še ni znan, saj bo izbran v nadaljnjem postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva.

### 3.2 Izdelovalec investicijske dokumentacije

**Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije:**



**ENVIRODUAL d.o.o.**

Spodnje Blato 27  
1290 Grosuplje

Telefon: 051 623 444

Telefaks: /

E-pošta: [info@envirodual.com](mailto:info@envirodual.com)

Spletna stran: [www.envirodual.com](http://www.envirodual.com)

Matična številka: 6002447000

Identifikacija številka za DDV: SI 60492015

Šifra dejavnosti: M74.900

Transakcijski računi: SI56 1010 0004 9828 313;

Banka Koper d.d.

**Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:**

**Telefon:**

**Faks:**

**E-pošta:**

**Katarina POGAČNIK**, mag. varstva okolja in naravnih virov

051 623 444

/

[info@envirodual.com](mailto:info@envirodual.com)

Podpis odgovorne osebe:

Žig:

### **3.3 Prihodnji upravljavec investicije**

Pri izvedbi projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva bo upravljavec v okviru projekta zasebni partner. Bodoči upravljavec ob izdelavi INVP še ni znan, saj bo izbran v nadaljnjem postopku izvedbe javno-zasebnega partnerstva.

### 3.4 Odgovorni za pripravo in nadzor nad izdelavo vse potrebne dokumentacije

**Podatki o odgovornih za pripravo in nadzor nad izdelavo vse potrebne dokumentacije:**

**OBČINA PIRAN**

Tartinijev trg 2  
6330 Piran



Telefon: 05/671 03 00

Telefaks: 05/6710 308

E-pošta: [obcina.piran@piran.si](mailto:obcina.piran@piran.si)

Spletna stran: <http://www.piran.si/>

Matična številka: 5883873

Identifikacija številka za DDV: SI 29263930

Šifra dejavnosti: 84.110

Transakcijski računi: IBAN SI56 0129 0849 2103 073  
(UJP)

**Odgovorna oseba:**

**Denis Goja**, svetovalec župana, zaposlen v kabinetu župana

**Telefon:**

05/6710 354

**Faks:**

05/6710 308

**E-pošta:**

[denis.goja@piran.esgov.gov.si](mailto:denis.goja@piran.esgov.gov.si)

Podpis odgovorne osebe:

Žig:



## 4 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

### 4.1 Analiza obstoječega stanja

Občina Piran leži v jugozahodni Sloveniji in je del obalno – kraške statistične regije. Na zahodu meji na Piranski zaliv, na severu na občino Izola, na vzhodu na mestno občino Koper ter na jugu na Republiko Hrvaško. Meri 44,6 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 140. mesto.



Slika 1: Geografski položaj občine Piran  
vir: Wikipedia

V začetku leta 2017 (stanje na dan 1.1.) je bilo po podatkih SURS v občini Piran 17.782 prebivalcev – 8.741 moških in 9.041 žensk. Gostota prebivalcev je znašala 398,7 prebivalcev na km<sup>2</sup>.

Tabela 9: Osebna izkaznica občine Piran

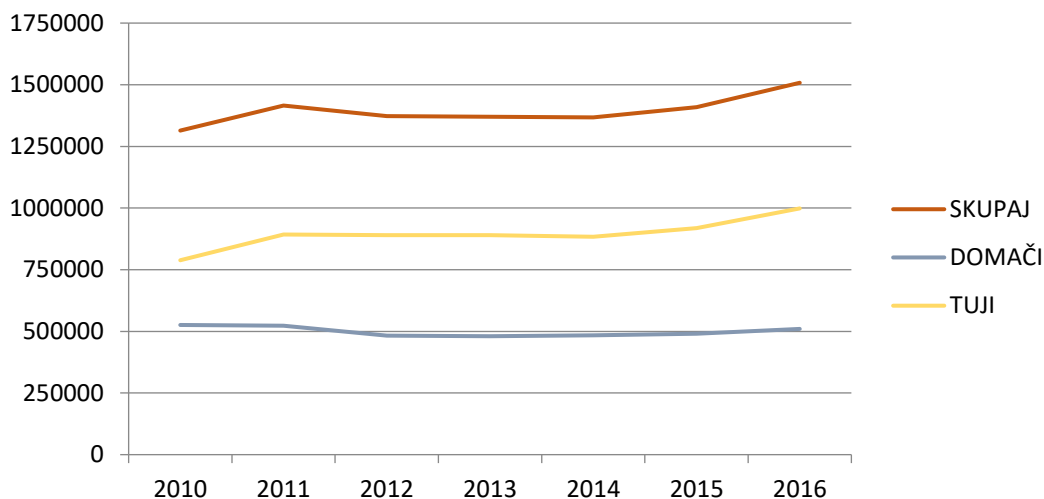
|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Površina   | 44,6 km <sup>2</sup>                 |
| Število prebivalcev (I. 2017)                    | 17.782                               |
| Št. gospodinjstev (I. 2015)                      | 8.196                                |
| Gostota poselitve (I. 2017)                      | 398,7 prebivalcev na km <sup>2</sup> |
| Povprečna starost (I. 2017)                      | 45,3let                              |
| Indeks staranja (I. 2017)                        | 179,2                                |
| Naravni prirast (I. 2015)                        | -69                                  |
| Naravni prirast/1000 preb. (I. 2015)             | -3,9                                 |
| Selitveni prirast (I. 2015)                      | 37                                   |
| Selitveni prirast/1000 preb. (I. 2015)           | 2,1                                  |
| Skupni prirast (I. 2015)                         | -32                                  |
| Skupni prirast/1000 preb. (I. 2015)              | -1,8                                 |
| Št. delovno aktivnega prebivalstva (I. 12/2016)  | 6.984                                |
| Registrirane brezposelne osebe (I. 12/2016)      | 966                                  |
| Stopnja registrirane brezposelnosti (I. 12/2016) | 12,2                                 |

vir: SURS

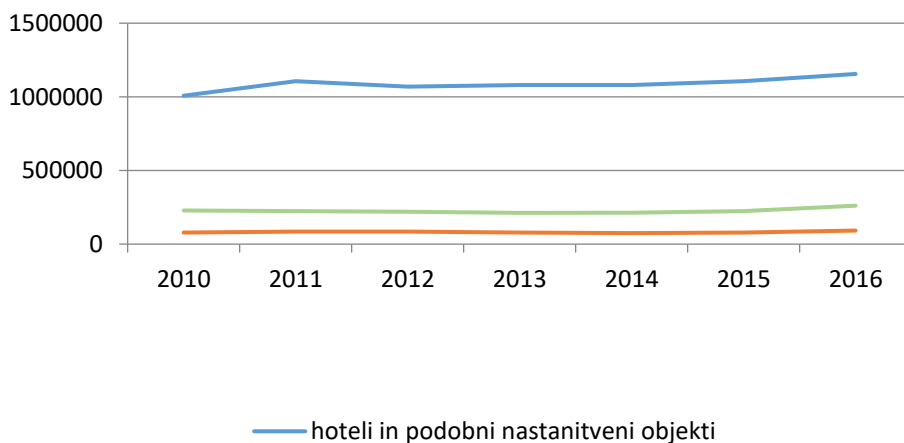
Največje naselje v občini je naselje Lucija, ki je imelo v začetku leta 2016, kar je tudi zadnji razpoložljiv podatek na SURS, 6.125 prebivalcev, sledita naselji Piran (3.916) in Portorož (2.956). Več kot tisoč prebivalcev imata še naselji Parecag in Seča. Prebivalstvo je skoncentrirano v priobalnem pasu občine.

Občina Piran je turistično daleč najbolj razvita slovenska občina in eno izmed pomembnejših središč kongresnega, zdraviliškega, igralniškega in navičnega turizma v severnem Sredozemlju.

Občina Piran je z 1,5 milijona prenočitvami (SURs, 2016) najmočnejša slovenska turistična destinacija. Prevladujejo nočitve tujih gostov, večina nočitev se zgodi v hotelih in podobnih nastanitvenih objektih<sup>1</sup>. Približno dve tretjini prenočitev ustvarijo tuji gostje, povprečno pa gost ostane 3 dni.



**Grafikon 1: Prenočitve turistov v občini Piran**  
vir: SURS

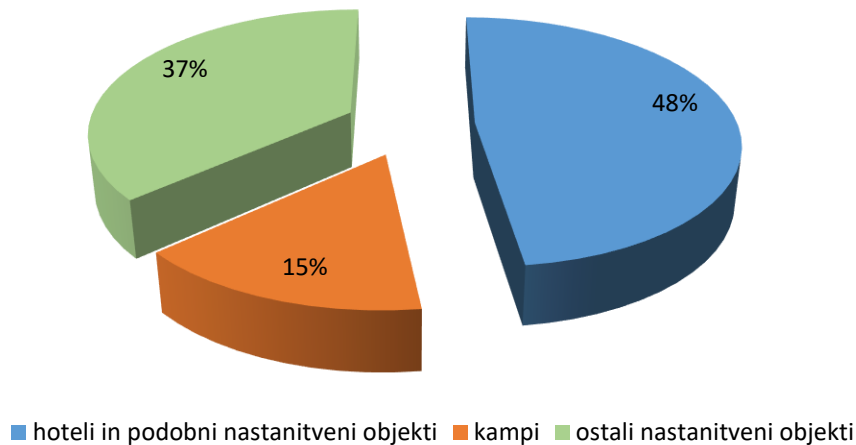


**Grafikon 2: Prenočitve turistov v občini Piran po nastanitvenih objektih**  
vir: SURS

<sup>1</sup>

hoteli in podobni objekti: hoteli, moteli, penzioni, gostišča in prenočišča  
ostali nastanitveni objekti: apartmajska in počitniška naselja, turistične kmetije z nastanitvijo, zasebne sobe, apartmaji in hiše, planinski domovi in kočje, delavski počitniški domovi in apartmaji, mladinski hoteli, otroški in mladinski počitniški domovi, drugi nastanitveni objekti, začasne nastanitvene zmogljivosti in marine

V občini Piran je bilo v letu 2016 14.446 turističnih postelj, od tega 48 % v hotelih in podobnih nastanitvenih objektih, 37 % v ostalih nastanitvenih objektih in 15 % v kampih.



**Grafikon 3: Ležišča (zmožljivosti) po nastanitvenih objektih**

vir: SURS

Občina Piran si zaradi prostorskih in naravnih omejitev ne sme privoščiti razvoja množičnega turizma in mora svojo prihodnost graditi na gostih z večjo kupno močjo. Preoblikovanje celotnega območja občine Piran v turistično destinacijo, ki bi privabila boljšega gosta, še ni končano, je pa že na točki, ko kakovost namestitvenih objektov in turistične ponudbe že omogoča dobro zasedenost ob doseganju visokih povprečnih cen v hotelih.

## 4.2 Razlogi za investicijsko namero in prikaz potreb, ki jih bo zadovoljevala investicija

Namen investicije je ureditev razpršenega hotela v slikoviti in turistično vedno bolj zanimivi vasi Padna. V Padni je več objektov, ki so po drugi svetovni vojni ostali prazni in so potrebni obnove. Ker so brez funkcionalnega zemljišča, naj bi te objekte povezali v tako imenovani razpršeni hotel in jih namenili turizmu. V vasi že uspešno deluje nekaj nastanitvenih kapacitet, predvsem apartmajev (skupaj 34 postelj). Velik obisk se beleži tudi ob prireditvah ter z organiziranimi izleti, med drugim iz križark.

Kreativno razmišljanje o novostih na področju turistične ponudbe je bistveno za uspeh. Najpomembnejši trendi v turizmu trenutno obsegajo več segmentov, saj si sodoben turist želi pestre in pristne ponudbe. Glavni trendi, ki jim je potrebno za uspeh v turizmu slediti, so:

- Emocionalna doživetja. Sodoben turist se ne zadovolji več samo z ogledi (»videti« in »spoznati«), ampak si želi »doživeti« in »začutiti«.
- Doživetje lokalnih posebnosti, kot so zgodbe, jedi, ljudje, navade, običaji, je za turista na njegovem potovanju ključno. O tem nato lahko izčrpno poroča družini in prijateljem.
- Skrb za telo, ki obsega nudenje storitev za dobro počutje, npr. rekreacija, aktivno preživljanje prostega časa, zdrava prehrana, wellness, spa ...

- Gastronomija, ki vključuje tako gastronomske ture, obiske vinskih kleti, tematske kulinarčne večere, kulinarčne delavnice ...
- Potrošniška doba, ki smo ji priča, se odraža tudi na področju turizma. Tako je tudi nakupovanje eden ključnih trendov, saj je za turista pomembna dobra ponudba trgovin, tako luksuznih in butičnih kot tudi manjših, kjer se lahko kupi tipične lokalne izdelke in pridelke.
- Beg iz vsakdanjika. Turistu pomeni dopust beg iz vsakdanjega, doživeti želi nekaj novega, drugačnega od rutine. Zmeraj več turistov se odloča za beg iz gneče v mirnejše okolje.

Koncept razpršenega hotela je ena od možnosti razvoja podeželja in obogatitev turistične ponudbe. Uresničitev koncepta je zlasti primerna za vasi oziroma območja, ki se soočajo z demografskimi težavami, propradanjem objektov in z razvojno stangancijo. Koncept je še dokaj neznan v Sloveniji, ja pa razvit v državah Zahodne Evrope.

Razpršeni hotel je koncept povezave malih turističnih ponudnikov na določenem ožjem geografskem območju v širšo in celovito ponudbo turističnih storitev. Model omogoča vasi oziroma nekemu ožjemu območju postati 'hotel' z eno recepcijo, ki nudi možnost nastanitve, gostinske storitve in vključevanje drugih ponudnikov v mrežo aktivnosti, kot so tradicionalne domače obrti, turistično vodenje, prodaja prehranskih izdelkov, vina in spominkov, ogled lokalnih muzejev in zbirk, izposoja koles,... Skupni so tudi trženje, promocijske dejavnosti in materiali, spletni portal in rezervacijski sistem.

Glavne prednosti razpršenega hotela v primerjavi s tradicionalnimi hoteli so<sup>2</sup>:

1. kakovosten turistični proizvod, ki je odraz lokalnega območja,
2. deluje brez negativnih okoljskih vplivov, saj ne zahteva zelenih investicij ali kakršne koli druge gradnje - razpršeni hotel je usmerjen v prenovu tega, kar že obstaja, z namenom povečanja vrednosti tradicije in za pridobivanje novih pozitivnih gospodarskih rezultatov znotraj okvirov trajnostnega razvoja;
3. pomaga razviti lokalno turistično ponudbo in medsebojno povezuje ponudnike z različnimi aktivnostmi, ki so obiskovalcem nove in zanimive;
4. spodbuja trajnostni razvoj območij v notranjosti države, v vaseh, zaselkih, zgodovinskih središčih in odročnih krajih ter povečuje ponudbo na turističnem trgu;
5. preprečuje zapuščenost zgodovinskih središč.

#### **4.2.1 Razpršeni hoteli v Italiji**

V alpskem delu sosednje Italije je od konca devetdesetih let prejšnjega stoletja dalje nastalo več razpršenih hotelov. Ti po eni strani predstavljajo izjemno pomemben način ohranjanja živega podeželja in poseljenosti, obnavljanja podeželske arhitekturne dediščine, spodbujanja zaposlovanja in samozaposlovanja, odpiranja novih delovnih mest, po drugi strani pa spodbujajo gostinske dejavnosti, ohranjajo tradicionalne domače obrti, splošni turistični razvoj, razvoj turističnih proizvodov in pestrost ponudbe. V severnem delu Furlanije Julijske krajine so deželne oblasti podprle razpršene lokalne pobude za razvoj turizma na osnovi obnove propadajoče avtentične alpske stavbne dediščine in njene revitalizacije. V zadnjih petnajstih letih so tako skozi več razpisov pridobili evropska sredstva. V javno zasebnem partnerstvu so z zainteresiranimi lastniki zapuščenih in

---

<sup>2</sup> povzeto po: Možnosti za vzpostavitev razpršenega hotela na Premu, Špela Kranjc, Ljubljana, 2015

propadajočih hiš v več odročnejših naseljih uredili razpršene hotele.

Gre za ponudbo širšega sklopa zasebnih apartmajev in počitniških hiš, preurejenih iz starih kmečkih domovanj, senikov in drugih gospodarskih poslopij z natančno in skrbno rekonstrukcijo, ohranjenimi arhitekturnimi značilnostmi skozi uporabo naravnih materialov (kamen, les) in z upoštevanjem tipologije hiš (leseni ganki, ograje, stopnišča ipd.). Namestitve so primerne za pare, družine in manjše skupine. Imajo skupno recepcijo, informacijski center, servis čiščenja in vzdrževanja. Skupni so tudi trženje, promocijske dejavnosti in materiali, spletni portal in rezervacijski sistem. Sicer pa razpršeni hotel deluje v obliki zadruge. Zasebniki se vanjo vključijo na osnovi pogodbe in podpišejo tudi kodeks pravil in samodiscipline, s katerim se zavežejo k spoštovanju standardov. V razpršeni hotel se lahko poleg ponudnikov namestitev vključijo tudi drugi ponudniki gostinskih storitev in spremljajočih storitvenih dejavnosti: restavracije, bari, vinoteke, prevozniki, različni obrtniki, izdelovalci spominkov, ponudniki športne opreme, trgovine z lokalno tipičnimi proizvodi. Upravljanje hotelov je v rokah direktorja in upravnega odbora. Stalne in sezonske zaposlitve nudijo delovna mesta domačinom v recepcijsko-vratarski službi, informacijskem centru, službi hotelskega gospodinjstva in vzdrževanja. Ponudba takšnega hotela so prenočišča, prenočišča z zajtrkom, polpenzion in penzion ter storitve 'a la carte'. Gostje si lahko v apartmajih kuhajo sami, lahko zajtrkujejo v eni od okrepčevalnic ali restavracij oziroma tam koristijo (pol)- penzijske storitve. Zajtrk si lahko naročijo tudi v 'sobo'. Ta obsega košarico z lokalnimi proizvodi: mleko, jogurt, sir, maslo, domač kruh, domače marmelade, sezonsko sadje,..

Srce razpršenega hotela predstavlja recepcija. V njej zaposleni domačini poleg opravljanja recepcijske, informacijske in prodajne službe gostom z veseljem pripovedujejo o krajevnih legendah, tradiciji in zgodovini. V sodelovanju z lokalnimi turističnimi društvi pa skozi prireditve ohranjajo značilne običaje.

Turistična sezona ima v tem alpskem okolju dve obdobji: letno in zimsko, kar skupno pomeni šest mesecev povpraševanja in dobre zasedenosti. Povprečna letna zasedenost nočitvenih zmogljivosti namreč znaša 45 odstotkov. Težavo tako predstavljata le še predsezona in posezona, ki ju v teh krajih rešujejo z dodatno ponudbo izletov (v Brda, Trst, Devin, Miramar, Benetke – vse te destinacije so oddaljene le uro do uro in pol vožnje), s programi animacije, dograjevanjem turistične infrastrukture (mreža pohodniških poti, urejenih in označenih stez za gorsko kolesarjenje, smučarska infrastruktura, športne dvorane, centri dobrega počutja).

Za vse kraje, kjer so se razvili razpršeni hoteli, je značilna tudi tradicionalna lokalna gastronomija, ki očara s svojo preprostostjo, z dišavami in posebnimi okusi. Razvoj razpršenih hotelov in uspešno trženje sta povsod spodbudila tudi razvoj spremljajočih storitvenih dejavnosti, omogočila lokalnemu prebivalstvu zaposlitve v domačem okolju in dvignila splošno blaginjo.

### **4.3 Usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami**

V tabeli v nadaljevanju je prikazana usklajenost obravnavanega investicijskega projekta z ukrepi in cilji razvojnih strategij, politik, dokumentov in programov v Sloveniji in EU.

**Tabela 10: Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami**

| Strategija/politika  | Usklajenost investicije   |
|--|---|
| <p>Strategije razvoja Slovenije 2014-2020<br/>(osnutek, avgust 2013)</p>                   | <p>Vizija strategije: »Slovenija je konkurenčna družba znanja in inoviranja, ki ob spoštovanju okoljskih omejitev zagotavlja blagostanje svojih prebivalcev in postaja model moderne eko regije«.</p> <p>Na podlagi analize stanja, analize SWOT ter upoštevajoč globalne trende, ki postavljajo širši kontekst za delovanje Slovenije, se je identificiralo štiri prioriteta področja na katera se bo osredotočilo v naslednjem obdobju, da se bo lahko izkoristilo razvojne potenciale in priložnosti, ki jih Slovenija ima.</p> <p>Prioritete Strategije so:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. konkurenčno gospodarstvo;</li> <li>2. znanje in zaposlovanje;</li> <li>3. zeleno življenjsko okolje;</li> <li>4. vključujoča družba.</li> </ol> <p><b>Osnutek strategije v sklopu prioritete konkurenčno gospodarstvo predvideva razvoj turizma in dvig kakovosti, konkurenčnosti in učinkovitega ter inovativnega trženja Slovenije kot turistične destinacije. Investicija bo prispevala k uresničevanju predlagane prioritete.</b></p>   |
| <p>Strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021<br/>(predlog, april 2017)</p> | <p>Predlagana strateška vizija slovenskega turizma je:</p> <p><b>Slovenija je zelena butična globalna destinacija za zahtevnega obiskovalca, ki išče raznolika in aktivna doživetja, notranji mir in osebno zadovoljstvo.</b></p> <p>Vizija slovenskega turizma je sestavljena iz več močnih in tržno usmerjenih ključnih elementov:</p> <p><i>... zelena butična ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poudarek na slovenski zeleni izkušnji v vseh fazah potrošnikovega potovanja.</li> <li>➤ Visoka kakovost doživetij za obiskovalce.</li> <li>➤ Občutek butičnosti med počitnikovanjem v Sloveniji.</li> </ul> <p><i>... globalna destinacija ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Globalno prepoznavna turistična ponudba in doživetja.</li> <li>➤ Visoka vrednost tržne znamke – državne in turistične.</li> </ul> <p><i>... za zahtevnega obiskovalca ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Turisti z izbranim okusom – priznavanje edinstvenosti doživetij – zelena, aktivna, zdrava.</li> <li>➤ Zahtevnejši gostje, ki iščejo raznolike in zadovoljujoče izkušnje, drugačne od masovnega turizma in netrajnostnih konceptov.</li> </ul> <p><i>... ki išče raznolika in aktivna doživetja ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Raznolika doživetja: od pasivnega sproščanja, umirjenega raziskovanja, ogledovanja turističnih znamenitosti do aktivnih počitnic, adrenalinskih izzivov in premikanja osebnotnih meja.</li> </ul> <p><i>... ki išče notranji mir ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Občutek notranjega miru in obujeno počitniško zadovoljstvo.</li> <li>➤ Poudarek na mirnem okolju – »dih jemajoči« razgledi, krajinska slika, neokrnjena narava in kulturne lepote, gorski vrhovi, jezera, reke, obala ipd.</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poudarek na varnem okolju.</li> </ul> <p>... ki išče osebno zadovoljstvo ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ S preživljanjem počitnic v Sloveniji obiskovalec občuti koristi na osebni ravni: zadovoljstvo, izpolnitev, samospoznanje, navdih, sprostitvev, dobro počutje in učenje ter nova spoznanja.</li> </ul> <p><b>Investicija bo prispevala k uresničitvi predlagane vizije slovenskega turizma, ponudila bo občutek butičnosti z visoko kakovostjo doživetja za goste v edinstvenem okolju, drugačno od masovnega turizma s poudarkom na trajnostnem konceptu.</b></p>   |
| <p>Regionalni razvojni program za Južno Primorsko regijo 2014-2020</p> | <p>Razvojni cilji regije v programskem obdobju 2014-2020 so naslednji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Konkurenčna, razvojni propulzivna regija</li> <li>2. Ustvarjalna, inovativna regija</li> <li>3. Ljudem prijazna, vključujoča regija</li> <li>4. Regija z razvitim podeželjem in ohranjeno naravo</li> <li>5. Trajnostna regija - Regija s trajnostnim gospodarjenjem z energijo, okoljem, prostorom</li> </ol> <p>Razvojne prioritete:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1: Krepitev konkurenčnosti gospodarstva in zaposlovanje</li> <li>2: Krepitev kvalitete življenja in vključujoča družba</li> <li>3: Razvoj podeželja in trajnostno gospodarjenje z naravnimi in kulturnimi dobrinami</li> <li>4: Infrastruktura, okolje in trajnosten prostorski razvoj</li> </ol> <p><b>Investicija bo prispevala k uresničevanju zastavljenih ciljev regije. Znotraj prioritete 1: Krepitev konkurenčnosti gospodarstva in zaposlovanja je opredeljen program Razvoj trajnostnega turizma z ukrepom Razvoj novih turističnih produktov. Turizem je ena ključnih dejavnosti v regiji z dobrimi potenciali za razvoj tudi v prihodnje. Potenciali temeljijo predvsem na naravnih in kulturnih danostih regije, tradiciji, doseženih kompetencah in razviti infrastrukturi. Izpostavljen je razvoj turističnih storitev v povezavi s kulturno dediščino podeželja (oživljanje objektov kulturne dediščine), ekoturizem, gastronomija in zdrava hrana.</b></p> |

**Glede na navedeno vidimo, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi ter uresničuje javni interes tako na občinski, regionalni, državni in EU ravni.**



## 5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA, S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV IN/ALI STORITEV

### 5.1 Izhodišča

Razširjen hotel v Padni, bo razpolagal z 28 prenočitvenimi enotami s skupno 61 ležišči.

**Tabela 11: Prikaz objektov in namestitvenih kapacitet**

| OBJEKT        | parc. št. | k.o.     | št. enot  | Skupno število ležišč | neto površine (zaprti prostori) | bruto površine (zaprti prostori) |
|---------------|-----------|----------|-----------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| objekt 1      | 364       | Nova vas | 3         | 6                     | 65,1                            | 96,17                            |
| objekt 2      | 309       | Nova vas | 6         | 12                    | 120,22                          | 185,93                           |
| objekt 3      | 304       | Nova vas | 2         | 5                     | 55,53                           | 93,78                            |
| objekt 4      | 285       | Nova vas | 2         | 3                     | 21,62                           | 43,18                            |
| objekt 5      | 398/1     | Nova vas | 2         | 7                     | 50,84                           | 152,52                           |
| objekt 6 in 7 | 374, 375  | Nova vas | 3         | 6                     | 116,71                          | 171,28                           |
| objekt 8      | 433/1     | Nova vas | 3         | 6                     | 93,27                           | 139,32                           |
| objekt 9      | 437,438/1 | Nova vas | 6         | 12                    | 119,98                          | 183,27                           |
| objekt 10     | 453       | Nova vas | 1         | 4                     | 34,22                           | 56,69                            |
| <b>SKUPAJ</b> |           |          | <b>28</b> | <b>61</b>             | <b>677,49</b>                   | <b>1.122,14</b>                  |

**Tabela 12: Pregled po tipu namestitve**

| TIP namestitve  | št. enot  |
|-----------------|-----------|
| enoposteljne s. | 4         |
| dvoposteljne s. | 20        |
| suite           | 4         |
| <b>SKUPAJ</b>   | <b>28</b> |

### 5.2 Prodajne cene

Cene namestitev smo določili glede na tip sobe in sezono, saj gre pri planirani strukturi gostov in storitev za zmanjšanje sezonskih vplivov:

- ↳ *visoka sezona: polna objavljena cena,*
- ↳ *srednja sezona: 10 % znižana cena,*
- ↳ *nizka sezona: 20 % znižana cena.*

**Tabela 13: Opredelitev sezone po mesecih**

| Mesec     | Sezona | popust % |
|-----------|--------|----------|
| Januar    | N      | 20       |
| Februar   | N      | 20       |
| Marec     | N      | 20       |
| April     | S      | 10       |
| Maj       | S      | 10       |
| Junij     | V      | -        |
| Julij     | V      | -        |
| Avgust    | V      | -        |
| September | V      | -        |
| Oktober   | S      | 10       |
| November  | S      | 10       |
| December  | S      | 10       |

Legenda: N – nizka sezona  
S – srednja sezona  
V – visoka sezona

### 5.2.1 Hotelske storitve

Pri določanju prodajnih cen namestitev smo se v veliki meri naslanjali na cene primerljivih prenočitvenih objektov v Sloveniji. Prodajne cene smo za pripravo analize zasnovali na način, da smo najprej določili osnovno ceno.

Tako znaša povprečna dosežena cena (z DDV) s popusti, glede na strukturo prodajnih kanalov in ciljnih skupin, ter sezono:

**Tabela 14: Opredelitev cene po tipu sobe in vrsti storitve, z DDV**

| VISOKA SEZONA           |    |      |      |
|-------------------------|----|------|------|
| TIP sobe/vrsta storitve | N  | NZ   | POL  |
| 1-posteljna soba        | 30 | 35   | 45   |
| 2-posteljna soba        | 50 | 60   | 90   |
| Suita                   | 80 | 90   | 120  |
| SREDNJA SEZONA          |    |      |      |
| TIP sobe/vrsta storitve | N  | NZ   | POL  |
| 1-posteljna soba        | 27 | 31,5 | 40,5 |
| 2-posteljna soba        | 45 | 54   | 81   |
| Suita                   | 72 | 81   | 108  |
| NIZKA SEZONA            |    |      |      |
| TIP sobe/vrsta storitve | N  | NZ   | POL  |
| 1-posteljna soba        | 24 | 28   | 36   |
| 2-posteljna soba        | 40 | 48   | 72   |
| Suita                   | 64 | 72   | 96   |

### 5.2.2 Gostinski obrat

Restavracija razpršenega hotela Padna bo namenjena tako gostom hotela (nočitev z zajtrkom, polpenzioni), kot za zunanjim gostom (večje skupine, degustacije, itd.).

Obratovanje restavracije bo odvisno od sezone.

V nadaljevanju je prikazana ocenjena količina prodanih obrokov po sezoni zunanjim gostom. Cena obroka je opredeljena v višini 12 EUR/obrok.

**Tabela 15: Število obrokov po sezoni in mesecu**

| SEZONA        | mesec | dni        | št. obrokov  | povpr. cena/obrok |
|---------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| N             | jan   | 31         | 310          | 12,00             |
| N             | feb   | 28         | 280          | 12,00             |
| N             | mar   | 31         | 310          | 12,00             |
| S             | apr   | 30         | 600          | 12,00             |
| S             | maj   | 31         | 775          | 12,00             |
| V             | jun   | 30         | 1.050        | 12,00             |
| V             | jul   | 31         | 1.240        | 12,00             |
| V             | avg   | 31         | 1.240        | 12,00             |
| V             | sep   | 30         | 1.050        | 12,00             |
| S             | okt   | 31         | 620          | 12,00             |
| S             | nov   | 30         | 600          | 12,00             |
| S             | dec   | 31         | 775          | 12,00             |
| <b>SKUPAJ</b> |       | <b>365</b> | <b>8.850</b> | <b>12,00</b>      |

### 5.3 Povprečna zasedenost

Ocenjujemo, da bodo gosti najpogosteje rezervirali 2-posteljne sobe. Seveda je to odvisno tudi od posamezne sezone, tako ocenjujemo, da se bodo v nizki sezoni nekoliko povečale tudi rezervacije suit, saj bodo v tem času omenjene sobe cenovno bolj dostopne. Navedeno smo tudi upoštevali pri planiranju prihodkov od prodaje.

Pri prodaji prenočitvenih storitev smo skozi leta predvideli povprečno 50 % zasedenost kapacitet, kar je glede na malo število kapacitet v tako prepoznavni turistični destinaciji dovolj konservativno.

**Tabela 16: Število gostov, zasedenost po tipu sobe in storitvi, po mesecu in sezoni**

| LETO 1        |       |            | GOSTI       |              |              |               | Zasedenost kapacitet |             |              |            |              |              |              |            |              |
|---------------|-------|------------|-------------|--------------|--------------|---------------|----------------------|-------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| SEZONA        | mesec | dni        | 1-posteljna | 2-posteljna  | suita        | SKUPAJ        | povpr. zasedenost    | 1-posteljna | 2-posteljna  | suita      | SKUPAJ       | 28%          | 62%          | 10%        | 100%         |
|               |       |            |             |              |              |               |                      |             |              |            |              | N            | NZ           | POL        | SKUPAJ       |
| N             | jan   | 31         | 25          | 248          | 106          | <b>379</b>    | <b>20%</b>           | 25          | 124          | 25         | <b>174</b>   | 49           | 108          | 17         | <b>174</b>   |
| N             | feb   | 28         | 17          | 168          | 72           | <b>257</b>    | <b>15%</b>           | 17          | 84           | 17         | <b>118</b>   | 33           | 73           | 12         | <b>118</b>   |
| N             | mar   | 31         | 19          | 186          | 81           | <b>286</b>    | <b>15%</b>           | 19          | 93           | 19         | <b>131</b>   | 37           | 81           | 13         | <b>131</b>   |
| S             | apr   | 30         | 54          | 540          | 230          | <b>824</b>    | <b>45%</b>           | 54          | 270          | 54         | <b>378</b>   | 106          | 234          | 38         | <b>378</b>   |
| S             | maj   | 31         | 81          | 806          | 344          | <b>1.231</b>  | <b>65%</b>           | 81          | 403          | 81         | <b>565</b>   | 158          | 350          | 57         | <b>565</b>   |
| V             | jun   | 30         | 102         | 1.020        | 434          | <b>1.556</b>  | <b>85%</b>           | 102         | 510          | 102        | <b>714</b>   | 200          | 443          | 71         | <b>714</b>   |
| V             | jul   | 31         | 112         | 1.116        | 476          | <b>1.704</b>  | <b>90%</b>           | 112         | 558          | 112        | <b>782</b>   | 219          | 485          | 78         | <b>782</b>   |
| V             | avg   | 31         | 105         | 1.054        | 446          | <b>1.605</b>  | <b>85%</b>           | 105         | 527          | 105        | <b>737</b>   | 206          | 457          | 74         | <b>737</b>   |
| V             | sep   | 30         | 78          | 780          | 332          | <b>1.190</b>  | <b>65%</b>           | 78          | 390          | 78         | <b>546</b>   | 153          | 339          | 55         | <b>546</b>   |
| S             | okt   | 31         | 31          | 310          | 132          | <b>473</b>    | <b>25%</b>           | 31          | 155          | 31         | <b>217</b>   | 61           | 135          | 22         | <b>217</b>   |
| S             | nov   | 30         | 42          | 420          | 179          | <b>641</b>    | <b>35%</b>           | 42          | 210          | 42         | <b>294</b>   | 82           | 182          | 29         | <b>294</b>   |
| S             | dec   | 31         | 62          | 620          | 264          | <b>946</b>    | <b>50%</b>           | 62          | 310          | 62         | <b>434</b>   | 122          | 269          | 43         | <b>434</b>   |
| <b>SKUPAJ</b> |       | <b>365</b> | <b>728</b>  | <b>7.268</b> | <b>3.094</b> | <b>11.090</b> | <b>50%</b>           | <b>728</b>  | <b>3.634</b> | <b>728</b> | <b>5.090</b> | <b>1.425</b> | <b>3.156</b> | <b>509</b> | <b>5.090</b> |

## 6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

### 6.1 Izhodišča za tehnično-tehnološki del

#### 6.1.1 Predhodna in spremljajoča projektna in druga tehnična dokumentacija

Predmetni dokument temelji na naslednjih strokovnih podlagah:

- ↳ Razpršeni hotel Padna, idejna zasnova, št. proj. IDZ 40/16, izdelalo podjetje PIA Studio d.o.o., Portorož, november 2016;
- ↳ Dokument identifikacije investicijskega projekta za projekt »Ureditev razpršenega hotela v Padni«, izdelalo podjetje Envirodual d.o.o., št. projekta 004-2017, Grosuplje, maj 2017;
- ↳ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
- ↳ Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014- 2020 (European Commission, december 2014).

#### 6.1.2 Opredelitev vrste investicije

Operacija je opredeljena kot rekonstrukcija obstoječih objektov za namene ureditve razpršenega hotela v naselju Padna.

**Za izvedbo investicijskega projekta je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.**

#### 6.1.3 Opredelitev tehnično-tehnoloških rešitev

Predvidena je umestitev nastanitvenih enot razpršenega hotela v deset (10) objektov v lasti Občine Piran v naselju Padna. Vseh deset objektov je v degradiranem stanju in bivanje v njih ni mogoče. Vsi objekti so grajeni iz kamna, z lesenimi medetažnimi konstrukcijami, lesenim stavbnim pohištvo in ostrejšem. Nekateri so ruševine z delno ohranjenimi obodnimi zidovi, drugi so v boljšem stanju, z ohranjeno streho, stavbnim pohištvo in fasado.

**Tabela 17: Seznam objektov in stopnja ohranjenosti**

| Št. objekta | št. parcele (k.o. Nova vas) | stopnja ohranjenosti |
|-------------|-----------------------------|----------------------|
| 1           | 364                         | a, c                 |
| 2           | 309                         | a                    |
| 3           | 304                         | a                    |
| 4           | 285                         | a                    |
| 5           | 398/1                       | b, c                 |
| 6           | 374                         | b                    |
| 7           | 375                         | b                    |
| 8           | 433/1                       | a                    |
| 9           | 437, 438/1                  | a                    |
| 10          | 453                         | b                    |

a – ohranjen stavbni ovoj, degradirano stanje

b – ruševina, brez strehe, obodni zidovi deloma porušeni

c – zidove v stiku s terenom je potrebno injecirati

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016



V desetih objektih je predvidenih skupno osemindvajset (28) nastanitvenih enot z enainšestdeset (61) ležišči. Predvidene so štiri (4) enoposteljne sobe, dvajset (20) dvoposteljnih sob ter štiri (4) suite. Hotelske suite (dvosobni apartmaji) so načrtovane, kjer dimenzije objektov ne dopuščajo organizacije posameznih sob. Skupna neto površina objektov znaša 677,49 m<sup>2</sup>, bruto površina objektov pa 1.122,14 m<sup>2</sup>.




Predvidena je prenova objektov z upoštevanjem tradicionalnega načina gradnje (kamniti zidovi, leseni konstrukcijski elementi in stavbno pohištvo, kritina s korci). Predvidene so standardne električne instalacije skladno z normativi za hotele. Strojne instalacije predvidevajo ogrevanje in hlajenje s klima napravami ter električne radiatorje v kopalnicah.

Oprema prostorov je predvidena po standardih za hotelske sobe.

Recepcija hotela naj bi bila umeščena v obstoječo stavbo Turistično informacijskega centra (TIC). Restavracija s prostori za osebje je predvidena v združeni pritličji dveh objektov (objekta 6 in 7) v osrednjem delu vasi, ki sta za to primerna po legi in dimenziji. V sklopu projekta je predvidena tudi ureditev parkirišč.

Prikaz obravnavanih objektov:

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 |   | parc. št. 364 k.o. Nova vas<br>število enot: 3<br>skupno število ležišč: 6<br>neto površine (zaprti prostori): 65,1 m <sup>2</sup><br>bruto površine (zaprti prostori): 96,17 m <sup>2</sup>     |
| 2 |  | parc. št. 309 k.o. Nova vas<br>število enot: 6<br>skupno število ležišč: 12<br>neto površine (zaprti prostori): 120,22 m <sup>2</sup><br>bruto površine (zaprti prostori): 185,93 m <sup>2</sup> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 3 |    | <p>parc. št. 304 k.o. Nova vas<br/>                 število enot: 2<br/>                 skupno število ležišč: 5<br/>                 neto površine (zaprti prostori): 55,53 m<sup>2</sup><br/>                 bruto površine (zaprti prostori): 93,78 m<sup>2</sup></p>    |
| 4 |   | <p>parc. št. 285 k.o. Nova vas<br/>                 število enot: 2<br/>                 skupno število ležišč: 3<br/>                 neto površine (zaprti prostori): 21,62 m<sup>2</sup><br/>                 bruto površine (zaprti prostori): 43,18 m<sup>2</sup></p>    |
| 5 |  | <p>parc. št. 398/1 k.o. Nova vas<br/>                 število enot: 2<br/>                 skupno število ležišč: 7<br/>                 neto površine (zaprti prostori): 50,84 m<sup>2</sup><br/>                 bruto površine (zaprti prostori): 152,52 m<sup>2</sup></p> |

6 in 7



parc. št. 374 in 375 k.o. Nova vas  
 število enot: 3  
 skupno število ležišč: 6  
 neto površine (zaprti prostori): 116,71 m<sup>2</sup>  
 bruto površine (zaprti prostori): 171,28 m<sup>2</sup>

8



parc. št. 433/1 k.o. Nova vas  
 število enot: 3  
 skupno število ležišč: 6  
 neto površine (zaprti prostori): 93,27 m<sup>2</sup>  
 bruto površine (zaprti prostori): 139,32 m<sup>2</sup>

9



parc. št. 437, 438/1 k.o. Nova vas  
 število enot: 6  
 skupno število ležišč: 12  
 neto površine (zaprti prostori): 119,98 m<sup>2</sup>  
 bruto površine (zaprti prostori): 183,27 m<sup>2</sup>



10



parc. št. 453 k.o. Nova vas  
število enot: 1  
skupno število ležišč: 4  
neto površine (zaprti prostori): 34,22 m<sup>2</sup>  
bruto površine (zaprti prostori): 56,69 m<sup>2</sup>

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016



LEGENDA

| št.objekta | št.parcele (vse k.o. Nova Vas) | oznaka | opis                               |
|------------|--------------------------------|--------|------------------------------------|
| 1          | 364                            | A      | cerkev Sv. Blaža                   |
| 2          | 309                            | B      | kužturni dom Božidarja Jakca       |
| 3          | 304                            | C      | TIC + recepcija razpršenega hotela |
| 4          | 285                            | D      | zajirkovalnica razpršenega hotela  |
| 5          | 398/1                          | E      | parkirišče - obstoječe             |
| 6          | 374                            | F      | parkirišče - potencialna lokacija  |
| 7          | 375                            |        |                                    |
| 8          | 433/1                          |        |                                    |
| 9          | 437,438/1                      |        |                                    |
| 10         | 453                            |        |                                    |

**Slika 2: Prikaz obravnavnih objektov v sklopu razpršenega hotela**  
vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016

## 7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO »Z« INVESTICIJE GLEDE NA ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

### 7.1 Analiza zaposlenih v primeru »brez investicije« in »z investicijo«

#### 7.1.1 Varianta »brez investicije«

Po varianti »brez« investicije se projekt ne izvede, posledično varianta tudi ne vpliva na zaposlenost na projektnem območju.

#### 7.1.2 Varianta »z investicijo«

Z izvedbo investicijskega projekta po varianti »z investicijo« je predvidenih **9 novih zaposlitev**:

| Delovno mesto      | št. zaposlenih |
|--------------------|----------------|
| vodja - manager    | 1              |
| receptor           | 2              |
| kuhar              | 1              |
| kuharski pomočnik  | 2              |
| natakar            | 1              |
| sobarica/čistilka  | 1              |
| vzdrževalec/hišnik | 1              |
| <b>SKUPAJ</b>      | <b>9</b>       |

### 7.2 Analiza vpliva na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe

#### 7.2.1 Varianta »brez investicije«

Investicija se ne izvede, posledično ni vpliva.

#### 7.2.2 Varianta »z investicijo«

Izvedba predmetne investicije v turistično infrastrukturo vpliva tako na izboljšanje ekonomskih pogojev kakor tudi na socialno-družbene pogoje prebivalcev občine, regije in širše. Urejena turistična infrastruktura posredno vpliva na odpiranje novih delovnih mest v kraju, ob tem pa omogoča pogoje za medsektorsko sodelovanje, idr. Z izvedbo investicije je pričakovati pozitiven vpliv na zaposlovanje pri izvajalcih GOI del in bodočem upravljavcu razpršenega hotela.

## **8 OCENA VREDNOSTI STROŠKOV INVESTICIJE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH**

### **8.1 Osnove za izračun investicijske vrednosti projekta**

Ocena vrednosti investicije je narejena na podlagi naslednjih izhodišč:

- ↳ projektne dokumentacije na nivoju Idejne zasnove – popis del s predračunom;
- ↳ stroški svetovalnega inženiringa so ocenjeni % glede na višino izvedbenih ukrepov oz. povzeti po dejansko plačanih stroških in obsegajo izvedbeni nadzor, projektno in investicijsko dokumentacijo ter ostale stroške svetovalnega inženiringa (geodetski posnetki, stavbne pravice, itd.);
- ↳ stroški informiranja in obveščanja javnosti so ocenjeni v višini 0,5 % od vrednosti stroškov izvedbenih del;
- ↳ v izračunu je upoštevan in posebej prikazan 22% DDV za vsa dela, ki so predmet obdavčitve v skladu z veljavnim ZDDV-1;
- ↳ predpostavili smo, da v okviru variante »brez investicije« ne bo prišlo do nastajanja investicijskih stroškov;
- ↳ preračun vrednosti investicije iz stalnih cen na tekoče cene je narejen ob upoštevanju napovedi povprečne letne inflacije iz pomladne napovedi gospodarskih gibanj 2017 (UMAR, 2016), ki za leto 2018 napoveduje povprečno stopnjo inflacije v višini 1,6 %, za leti 2019 in 2010 pa 2 %.

### **8.2 Ocena vrednosti stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah**

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah **1.495.554,83 EUR brez DDV** oz. **1.503.588,51 EUR z DDV**. Po tekočih cenah znaša vrednost investicijskega projekta **1.560.480,30 EUR brez DDV** oz. **1.568.595,37 EUR z DDV**.

*DDV, ki ga bo nosil zasebni partner smo prikazali informativno, le-ta ne predstavlja njegovih investicijskih stroškov, saj si ga poročuna v okviru davčnega obračuna in je zanj povračljiv.*

Skupna vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah in po posameznih objektih je prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 18: Rekapitulacija vlaganj, po stalnih in tekočih cenah, v EUR

| REKAPITULACIJA VLAGANJ                                    | SKUPAJ VREDNOST – Stalne cene | SKUPAJ VREDNOST – Tekoče cene |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>GOI dela - objekti</b>                                 | <b>1.142.131,00</b>           | <b>1.193.526,90</b>           |
| objekt 1  | 91.361,50                     | 95.472,77                     |
| objekt 2  | 176.633,50                    | 184.582,01                    |
| objekt 3  | 89.091,00                     | 93.100,10                     |
| objekt 4  | 41.021,00                     | 42.866,95                     |
| objekt 5  | 175.398,00                    | 183.290,91                    |
| objekt 6 in 7   | 196.972,00                    | 205.835,74                    |
| objekt 8  | 132.354,00                    | 138.309,93                    |
| objekt 9  | 174.106,50                    | 181.941,29                    |
| objekt 10   | 65.193,50                     | 68.127,21                     |
| <b>Oprema - objekti</b>                                   | <b>111.400,00</b>             | <b>116.413,00</b>             |
| <b>Ureditev parkirišč</b>                                 | <b>122.920,00</b>             | <b>128.451,40</b>             |
| <b>GOI dela, OPREMA in PM - SKUPAJ</b>                    | <b>1.376.451,00</b>           | <b>1.438.391,30</b>           |
| <b>STROŠKI SVETOVALNEGA INŽENIRINGA</b>                   | <b>112.221,57</b>             | <b>115.008,88</b>             |
| Izvedbeni nadzor  | 27.529,02                     | 28.767,83                     |
| Projektna in investicijska dokumentacija                  | 68.508,04                     | 69.884,49                     |
| Ostali stroški svetovalnega inženiringa                   | 16.184,51                     | 16.356,57                     |
| <b>STROŠKI INFORMIRANJA IN OBVEŠČANJA JAVNOSTI</b>        | <b>6.882,26</b>               | <b>7.080,12</b>               |
| <b>DDV</b>  | <b>8.033,69</b>               | <b>8.115,07</b>               |
| <b>SKUPAJ VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA</b>           | <b>1.503.588,51</b>           | <b>1.568.595,37</b>           |
| Informativni prikaz povračljivega DDV zasebnega partnerja | 320.988,37                    | 335.190,59                    |
| <b>SKUPAJ S POVRAČLJIVIM DDV-jem</b>                      | <b>1.824.576,89</b>           | <b>1.903.785,96</b>           |

### 8.3 Upravičeni in ostali stroški projekta

Predvidevamo, da so vsi investicijski stroški tudi upravičeni stroški.

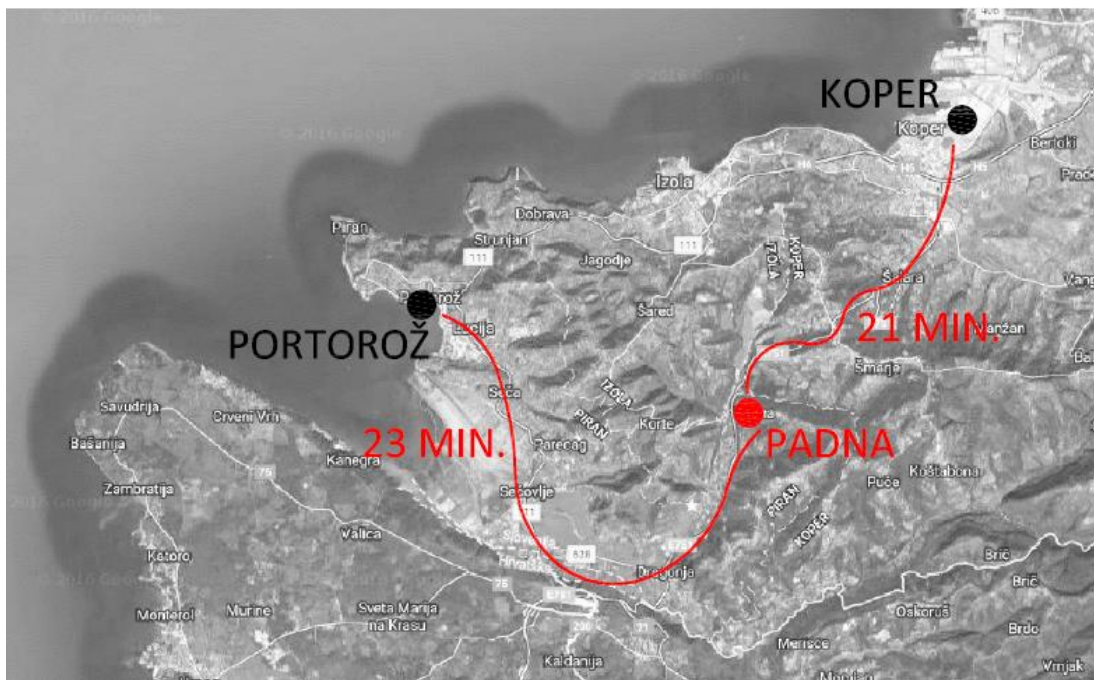
## 9 ANALIZA LOKACIJE IN PROSTORSKI AKTI

### 9.1 Analiza lokacije

Investicija je predvidena v naselju Padna v občini Piran. Naselje Padna je slikovita gručasta, tesno pozidana vas v jugozahodnem delu Šavrinskega gričevja na nadmorski višini 208 m. Nahaja se na ozkem pomolu na robu slemena, ki se na zahodu strmo spušča v dolino potoka Drnice in na severu v dolino potoka Piševca. V naselju je leta 2016 živel 175 prebivalcev. Od Portoroža in Kopra je oddaljena približno 20 minut vožnje.



**Slika 3: Lokacija in prikaz naselja Padna**  
vir: Atlas okolja, Wikipedia



**Slika 4: Dostopnost do naselja Padna**

vir: Idejna zasnova (št. proj. IDZ 40/16), PIA studio d.o.o., Portorož, november 2016

Celotno naselje je evidentirano kot enota kulturne dediščine Padna – Vas (EŠD 508, naselbinska dediščina), in sicer kot spomenik lokalnega pomena (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Piran, Uradne objave (Primorske novice), št. 26/83-379, 3/2009).



**Slika 5: Naselje Padna – kulturna dediščina**

vir: Ministrstvo za kulturo

Naselje se nahaja znotraj območja Natura 2000 – Slovenska Istra (SI3000212) in ekološko pomembnega območja Dragonja – porečje.



**Slika 6: Naselje Padna – Natura 2000**

vir: Atlas okolja

## 9.2 Prostorski akti

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

- *Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10), Uredba (Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08).*

Prostorski ureditveni pogoji:

- *Prostorski ureditveni pogoji (PUP) za ruralno območje planske celote 12 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic št. 8/90, 13/90, 31/01, 24/02, 28/08).*



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

### **10.1 Varstvo okolja**

Ocena vpliva na okolje je izdelana na osnovi dokumentov, ki jih navajamo v predhodnih poglavjih in na podlagi spoznanj pri primerljivih investicijah.

V tabeli v nadaljevanju je prikazana ocena vplivov na okolje.

**Tabela 19: Potencialni vplivi na okolje**

| Sklop   |      | Potencialni vplivi na okolje   | Ukrepi za zmanjšanje vplivov   |
|---|------|--|--|
| Učinkovitost izrabe naravnih virov in energetska učinkovitost |      | Investicija ne bo vplivala na rabo naravnih virov. Energetska učinkovitost objektov bo večja, saj bodo objekti rekonstruirani, vgrajeno bo novo stavbno pohištvo, ki bo zagotavljalo učinkovitejšo rabo energije.  | /  |
| Okoljska učinkovitost   |      | Okoljska učinkovitost bo pri izvedbi investicije upoštevana, saj bo investitor poskrbel, da se bodo uporabljale najboljše razpoložljive tehnike, da bo zagotovljen nadzor nad emisijami in tveganji ter da se bo ustrezno ravnalo z odpadki.   | /  |
| Trajnostna dostopnost   |      | Investicija ne bo imela bistvenih vplivov na trajnostno dostopnost.  | /  |
| Zmanjševanje negativnih vplivov na okolje                     | Zrak | <p><u>Med gradnjo:</u><br/>Pričakovati je vplive na zrak na ožji lokaciji objektov zaradi občasno povečanih emisij izpušnih plinov in prahu zaradi uporabe gradbenih strojev in prevoza gradbenega materiala.</p> <p><u>Med obratovanjem:</u><br/>Pričakovati je vpliv na kakovost zraka zaradi povečanega obiska na območju (promet in ogrevanje objektov).</p> | - Dostop do območja z javnim potniškim prometom, spodbujanje zmanjšane rabe avtomobilov, usmerjanje mirujočega prometa na predvidena parkirišča na robu naselja.   |
|   | Hrup | <p><u>Med gradnjo:</u><br/>Pričakovati občasno povečanje stopenj hrupa zaradi delovanja gradbenih strojev in same gradnje.</p> <p><u>Med obratovanjem:</u><br/>Pričakovati je vpliv na stopnjo hrupa zaradi povečanega obiska na območju (promet).</p>   | <p><u>Med gradnjo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z ustreznim režimom delovišča, naj se čim bolj zmanjšajo emisije hrupa; dela naj potekajo v dnevnem času med 7 in 19 uro.</li> </ul> |

|  |                    |   |  |
|--|--------------------|---|--|
|  | Tla in vode        | <p><u>Med gradnjo:</u><br/>Pričakovati je vplive na tla in vode, zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja strojne mehanizacije lahko pride do lokalnega onesnaženja (razlitje pogonskih sredstev, olj,..).</p> <p><u>Med obratovanjem:</u><br/>Ne bo vpliva na tla in vode.</p> | <p><u>Med gradnjo:</u><br/>- zagotoviti ustrezen prostor za pretakanje pogonskih agregatov in vzdrževanje delovnih strojev.</p>  |
|  | Odpadki            | <p><u>Med gradnjo:</u><br/>Pričakovati je nastajanje različnih vrst gradbenih in tudi nevarnih odpadkov.</p> <p><u>Med obratovanjem:</u><br/>Nastajali bodo predvsem komunalni odpadki, za katere bo ustrezno poskrbljeno skladno z občinskim odlokom o ravnanju z odpadki.</p>                   | <p><u>Med gradnjo:</u><br/>- potrebno je upoštevati relevantne predpise s področje odpadkov - skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur.l. RS, št. 34/2008) mora za odpadke ustrezno poskrbeti investitor gradbenih del - zbiranje, pravilno skladiščenje in varno odstranjevanje nastalih odpadkov; ureditev primerne prostora za začasno skladiščenje odpadkov in embalaže pred predajo pooblaščenim organizacijam; izdelava načrta ravnanja z odpadki in vodenje primerne evidence, predaja odpadkov za to usposobljenim organizacijam.</p> |
|  | Narava             | Naselje se nahaja znotraj območja Natura 2000 – Slovenska Istra ((SI3000212), območje je sicer že urbanizirano.   | Potrebno pridobiti naravovarstvene pogoje in soglasje v postopku izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD).  |
|  | Kulturna dediščina | Naselje je opredeljeno kot naselbinska dediščina Padna – Vas (EŠD 508).   | Potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje v postopku izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD).  |

**Na podlagi opisa pričakovanih vplivov na okolje v času gradnje in obratovanja lahko zaključimo, da skupni nivo obremenitev okolja ne bo prekoračen.**

## 10.2 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Načela, da onesnaževalec plača nastalo škodo, kadar je primerno, pri projektu ni potrebno upoštevati, saj ne bo povzročena nikakršna škoda v okolju.

# 11 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

## 11.1 Časovni načrt izvedbe investicije

Izvedbeno se bo investicijski projekt po varianti »z investicijo« izvajal v letu 2019 in 2020. Pripravljalne aktivnosti so se pričele s pripravo IDZ v novembru leta 2016. V letu 2017 bo izdelana investicijska dokumentacija, sprejet bo koncesijski akt in objavljen razpis ter podpisana pogodba z izbranim zasebnim partnerjem. Do druge polovice leta 2018 bo pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje in izdelana vsa potrebna projektna dokumentacija.

Predviden čas izvedbe del s strani zasebnega partnerja je od januarja 2019, pa do decembra 2020, ko bo izvedena predaja del namenu in v prihodnje upravljanje zasebnemu partnerju.

Časovni načrt izvajanja obravnavane investicije prikazuje spodnja tabela.

Tabela 20: Časovni načrt investicije

| Okvirni časovni načrt izvedbe                             | od (mm/llll) – do (mm/llll)  |
|---|------------------------------|
| <i>Priprava projektne in investicijske dokumentacije:</i> | <i>od 11/2016 do 12/2018</i> |
| <i>Objava razpisa za izbor koncesionarja:</i>             | <i>od 6/2017 do 10/2017</i>  |
| <i>Podpis pogodbe s koncesionarjem:</i>                   | <i>11/2017</i>               |
| <i>Pridobitev GD:</i>                                     | <i>10/2018</i>               |
| <i>Pričetek del:</i>                                      | <i>01/2019</i>               |
| <i>Zaključek del in primopredaja:</i>                     | <i>12/2020</i>               |

## 11.2 Organizacija vodenja projekta

Občina Piran bo s svojimi zaposlenimi odgovorni nosilec projekta.

Pripravo in spremljanje investicijskega projekta bo vodila strokovna skupina nosilca projekta (t.j. občina Piran) v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti.

Ključne odločitve glede izvajanja investicijskega projekta bo še naprej sprejemal župan občine Piran. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izvajanjem aktivnosti izdelave investicijske dokumentacije, projektne dokumentacije, odloka o JZP, razpisne dokumentacije in samo izvedbo postopka javnega naročanja bo vodil nosilec projekta, in sicer odgovorne osebe za izvedbo investicij na občini Piran v sodelovanju z zunanjimi svetovalci/sodelavci. Odgovorni vodja projekta bo v nadaljevanju redno izvajal vmesne kontrole izvedbe del in oceno porabe sredstev ter nadziral dela zasebnega partnerja. Ob zaključku investicijskega projekta bo odgovorni vodja pripravil zaključno vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu v sodelovanju z zasebnim partnerjem.

### **11.3 Analiza izvedljivosti**

Za predmetni projekt je že izdelan investicijska dokumenta DIIP, medtem ko INVP predstavlja predmetni dokument, posledično je iz vidika Uredbe izdelana vsa zahtevana oz. potrebna investicijska dokumentacija. Občina Piran je prav tako že pridobila izhodiščno tehnično dokumentacijo v obliki Idejne zasnove.

S strani potencialnih zasebnih partnerjev je bila prav tako prejeta vloga o zainteresiranosti za izvedbo projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva, izvedena je bila ocena upravičenosti JZP, v nadaljevanju pa bo sprejet tudi Odlok o JZP.

Izdelavo projektne dokumentacije bo prevzel izbrani zasebni partner in bo predvidoma izdelana do pričetka izvedbenih del.

Izvedbo postopka izbire zasebnega partnerja v obliki konkurenčnega dialoga bo občina izvedla predvidoma od junija 2017 do novembra 2017, ko bo predvidoma pravnomočno izbran zasebni partner.

Predviden čas izvedbe del s strani zasebnega partnerja je od januarja 2019, pa do konca leta 2020, ko bo izvedena predaja del namenu in v prihodnje upravljanje zasebnemu partnerju.

Morebitna nepredvidena dela oz. zaostanki zaradi neugodnega vremena in podobnih vzrokov, so že všteta v časovni načrt, posledično ocenjujemo, da bodo vsa dela izvedena v opredeljenem in dogovorjenem času. Vsi formalni postopki bodo izvedeni pravočasno, saj ima nosilec projekta, veliko izkušenj s podobnimi projekti.

**Projekt ima jasno časovno in upravljavsko strukturo, poleg tega so rešena bistvena vprašanja pripravljalne faze, zato menimo, da je projekt s tega vidika realen in izvedljiv.**

## 12 NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

### 12.1 Predvideni viri financiranja investicije in izračun finančne vrzeli

#### 12.1.1 Finančna konstrukcija s predvidenimi viri financiranja

Investicijski projekt se bo financiral v obliki javno-zasebnega partnerstva. Finančna konstrukcija je pripravljena na sledečih predpostavkah:

- ↳ javni partner bo iz proračuna zagotovil lastna sredstva v višini 45.001,76 EUR z DDV – gre za vlaganja v pripravljalne aktivnosti projekta (finančni nadzor, stroški inf. in obveščanja, investicijska dokumentacija), ki se izvedejo po klasičnem JN;
- ↳ zasebni partner bo financiral izvedbena dela, izvedbeni nadzor in projektiranje v višini 1.523.593,61 EUR. Za zasebnika DDV ne predstavlja stroška in je prikazan zgolj informativno.

Tabela 21: Viri financiranja po letih, tekoče cene (v EUR)

| Viri financiranja                    | VARIANTA »Z INVESTICIJO« |                  |                  |                     |                     |                             |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|
|                                      | PRED L. 2017             | LETO 2017        | LETO 2018        | LETO 2019-2020      | Znesek v EUR        | Delež v celotni investiciji |
| Proračun občina Piran                | 11.120,00                | 13.352,82        | 8.817,89         | 3.595,98            | 36.886,69           | 2,36%                       |
| Zasebni partner                      | 0,00                     | 0,00             | 56.434,49        | 1.467.159,12        | 1.523.593,61        | 97,64%                      |
| Ostali viri                          | 0,00                     | 0,00             | 0,00             | 0,00                | 0,00                | 0,00%                       |
| <b>SKUPAJ NALOŽBA BREZ DDV</b>       | <b>11.120,00</b>         | <b>13.352,82</b> | <b>65.252,38</b> | <b>1.470.755,10</b> | <b>1.560.480,30</b> | <b>100,00%</b>              |
| Proračun občina Piran - DDV 22 %     | 2.446,40                 | 2.937,62         | 1.939,94         | 791,12              | 8.115,07            | -                           |
| Zasebni partner - povračljiv DDV 22% | 0,00                     | 0,00             | 12.415,59        | 322.775,01          | 335.190,59          | -                           |
| <b>SKUPAJ NALOŽBA Z DDV</b>          | <b>13.566,40</b>         | <b>16.290,44</b> | <b>79.607,90</b> | <b>1.794.321,22</b> | <b>1.903.785,96</b> | <b>-</b>                    |
| <b>SKUPAJ UDELEŽBA PIRAN z DDV</b>   | <b>13.566,40</b>         | <b>16.290,44</b> | <b>10.757,82</b> | <b>4.387,09</b>     | <b>45.001,76</b>    | <b>2,36%</b>                |

## 13 PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 13.1 Osnovna izhodišča

V skladu z dokumentom »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (EC, dec. 2014), ki ga je v okviru Evropske komisije pripravil generalni direktorat za regionalno politiko, je upoštevana **ekonomska doba obravnavane investicije 20 let**.

### 13.2 Projekcija stroškov in prihodkov projekta v ekonomski dobi investicijskega projekta

#### 13.2.1 Stroški iz naslova obratovanja projekta

Predvidevamo, da bo projekt pri svojem obratovanju investitorju oz. zasebnemu partnerju povzročal naslednje vrste odhodkov/stroškov iz obratovanja:

- ➔ **Enkratne odhodke (investicijski stroški) ter**
- ➔ **Odhodke/stroške iz obratovanja – operativne stroške.**

#### Investicijska vlaganja (enkraten odhodek)

Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobna vsebina posameznih investicijskih vlaganj je predstavljena v predhodnih poglavjih predmetnega dokumenta.

#### Odhodki iz obratovanja

Predvidevamo, da projekt javnemu partnerju ne bo povzročal obratovalnih stroškov, saj v primeru JZP vse stroške prevzema koncesionar oziroma zasebni partner.

Stroški, ki bodo nastajali v času obratovanja so:

- ➔ *stroški materiala, blaga in storitev (vključujejo stroške energije, čiščenja, odvoza smeti, vode, materiala za potrebe gostinskega obrata, idr. stroški so ocenjeni v višini 30% ustvarjenih prihodkov iz naslova nočitev);*
- ➔ *stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja (ocenjeni v višini 1,3% višine investicijskih vlaganj);*
- ➔ *stroški dela (obračunani na podlagi dejanskega števila in povprečne bruto plače novo zaposlenih);*
- ➔ *stroški promocije oz. marketinga (zajemajo promoviranje novega hotela v Padni na letnem nivoju – spletna stran, tv in radio oglasi, idr.);*
- ➔ *stroški amortizacije<sup>3</sup> (4% amortizacijska stopnja).*

<sup>3</sup> Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacije osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev za projekt. Za posamezne investicijske ukrepe se je upoštevalo 25 letno amortizacijsko dobo. V skladu z »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (EC, dec. 2014) smo

V nadaljevanju prikazujemo investicijska vlaganja in letne stroške/odhodke iz obratovanja iz vidika javnega investitorja oz. partnerja, tj. »občina Piran«.

**Tabela 22: Prikaz investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja »JAVNI INVESTITOR/PARTNER« za varianto »z investicijo«, v EUR**

| Absolutni podatki z vidika <b>OBČINE</b> (v stalnih cenah)                   | Varianta "z investicijo" |                  |
|--|--------------------------|------------------|
|  | v EUR brez DDV           | v EUR z DDV      |
| <b>INVESTICIJSKI STROŠKI</b>   | <b>36.516,77</b>         | <b>44.550,45</b> |
| STROŠKI MATERIALA, BLAGA in STORITEV   | 0,00                     | 0,00             |
| STROŠKI TEKOČEGA IN INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA                              | 0,00                     | 0,00             |
| STROŠKI DELA   | 0,00                     | 0,00             |
| STROŠKI MARKETINGA   | 0,00                     | 0,00             |
| STROŠKI AMORTIZACIJE   | 0,00                     | 0,00             |
| <b>SKUPAJ ODHODKI / STROŠKI IZ OBRATOVANJA NA LETNI RAVNI</b>                | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>      |
| Skupaj odhodki / stroški iz obratovanja v ekonomski dobi (20 let)            | 0,00                     | 0,00             |
| <b>SKUPAJ OBRATOVALNI STROŠKI / ODHODKI na letni ravni brez Amortizacije</b> | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>      |
| Skupaj obratovalni stroški / odhodki v ekonomski dobi (20 let)               | 0,00                     | 0,00             |

Projekcijo odhodkov/stroškov projekta smo izdelali glede na realni (dejanski) denarni tok občine (upoštevali smo dejanske odlive občine v ekonomski dobi).

V nadaljevanju prikazujemo tudi stroške/odhodke iz obratovanja, ki jih v primeru variante »z investicijo« prevzema **zasebni partner**.

**Tabela 23: Prikaz letnih investicijskih vlaganj in letnih stroškov/odhodkov iz obratovanja zasebnega partnerja za varianto »z investicijo«, v EUR**

| Absolutni podatki za denarni tok <b>ZASEBNEGA PARTNERJA</b>                  | Varianta "z investicijo" |                     |
|--|--------------------------|---------------------|
|  | v EUR brez DDV           | v EUR z DDV         |
| <b>INVESTICIJSKI STROŠKI</b>   | <b>1.459.038,06</b>      | <b>1.459.038,06</b> |
| STROŠKI MATERIALA, BLAGA in STORITEV   | 72.046,73                | 87.897,01           |
| STROŠKI TEKOČEGA IN INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA                              | 18.967,49                | 23.140,34           |
| STROŠKI DELA   | 194.400,00               | 194.400,00          |
| STROŠKI MARKETINGA   | 20.000,00                | 24.400,00           |
| STROŠKI AMORTIZACIJE   | 55.058,04                | 67.170,81           |
| <b>SKUPAJ ODHODKI / STROŠKI IZ OBRATOVANJA NA LETNI RAVNI</b>                | <b>360.472,27</b>        | <b>397.008,16</b>   |
| Skupaj odhodki / stroški iz obratovanja v ekonomski dobi (20 let)            | 7.209.445,32             | 7.940.163,29        |
| <b>SKUPAJ OBRATOVALNI STROŠKI / ODHODKI na letni ravni brez Amortizacije</b> | <b>305.414,23</b>        | <b>329.837,36</b>   |
| Skupaj obratovalni stroški / odhodki v ekonomski dobi (20 let)               | 6.108.284,52             | 6.596.747,11        |

določili 20 letno ekonomsko dobo projekta, kar je krajše od amortizacijske dobe projekta, zato se bo pri izračunih upošteval po koncu ekonomske dobe projekta preostanek vrednosti projekta.



**13.2.2 Prihodki iz naslova obratovanja projekta**

Največji delež prihodkov investicije predstavljajo prihodki od prodaje nočitev. V spodnji tabeli so predstavljene projekcije prihodkov iz naslova nočitev.

**Tabela 24: Prihodki od nočitev za variante »z investicijo«, v EUR**

| LETO 1        |     |            | PRIHODKI od nočitev |                  |                  |                  |                   |                  |                 |                  |                 | SKUPAJ            |
|---------------|-----|------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|
| SEZONA        | m   | dni        | N                   |                  |                  | NZ               |                   |                  | POL             |                  |                 |                   |
|               |     |            | 1-posteljna         | 2-posteljna      | suita            | 1-posteljna      | 2-posteljna       | suita            | 1-posteljna     | 2-posteljna      | suita           |                   |
| N             | jan | 31         | 168,00              | 1.388,80         | 448,00           | 434,00           | 3.690,24          | 1.116,00         | 90,00           | 892,80           | 240,00          | <b>8.467,84</b>   |
| N             | feb | 28         | 114,24              | 940,80           | 304,64           | 295,12           | 2.499,84          | 758,88           | 61,20           | 604,80           | 163,20          | <b>5.742,72</b>   |
| N             | mar | 31         | 127,68              | 1.041,60         | 340,48           | 329,84           | 2.767,68          | 848,16           | 68,40           | 669,60           | 182,40          | <b>6.375,84</b>   |
| S             | apr | 30         | 408,24              | 3.402,00         | 1.088,64         | 1.054,62         | 9.039,60          | 2.711,88         | 218,70          | 2.187,00         | 583,20          | <b>20.693,88</b>  |
| S             | maj | 31         | 612,36              | 5.077,80         | 1.632,96         | 1.581,93         | 13.492,44         | 4.067,82         | 328,05          | 3.264,30         | 874,80          | <b>30.932,46</b>  |
| V             | jun | 30         | 856,80              | 7.140,00         | 2.284,80         | 2.213,40         | 18.972,00         | 5.691,60         | 459,00          | 4.590,00         | 1.224,00        | <b>43.431,60</b>  |
| V             | jul | 31         | 940,80              | 7.812,00         | 2.508,80         | 2.430,40         | 20.757,60         | 6.249,60         | 504,00          | 5.022,00         | 1.344,00        | <b>47.569,20</b>  |
| V             | avg | 31         | 882,00              | 7.378,00         | 2.352,00         | 2.278,50         | 19.604,40         | 5.859,00         | 472,50          | 4.743,00         | 1.260,00        | <b>44.829,40</b>  |
| V             | sep | 30         | 655,20              | 5.460,00         | 1.747,20         | 1.692,60         | 14.508,00         | 4.352,40         | 351,00          | 3.510,00         | 936,00          | <b>33.212,40</b>  |
| S             | okt | 31         | 234,36              | 1.953,00         | 624,96           | 605,43           | 5.189,40          | 1.556,82         | 125,55          | 1.255,50         | 334,80          | <b>11.879,82</b>  |
| S             | nov | 30         | 317,52              | 2.646,00         | 846,72           | 820,26           | 7.030,80          | 2.109,24         | 170,10          | 1.701,00         | 453,60          | <b>16.095,24</b>  |
| S             | dec | 31         | 468,72              | 3.906,00         | 1.249,92         | 1.210,86         | 10.378,80         | 3.113,64         | 251,10          | 2.511,00         | 669,60          | <b>23.759,64</b>  |
| <b>SKUPAJ</b> |     | <b>365</b> | <b>5.785,92</b>     | <b>48.146,00</b> | <b>15.429,12</b> | <b>14.946,96</b> | <b>127.930,80</b> | <b>38.435,04</b> | <b>3.099,60</b> | <b>30.951,00</b> | <b>8.265,60</b> | <b>292.990,04</b> |

V nadaljevanju prikazujemo za varianto »z investicijo« prihodke iz naslova gostinske dejavnosti/prihodki restavracije. Zasebni partner bo upravljal tudi z gostinskim delom razpršenega hotela Padna. Tabela v nadaljevanju prikazuje prihodke ustvarjene iz naslova gostinske ponudbe, namenjene zunanjim gostom hotela.

**Tabela 25: Prihodki od gostinske ponudbe, v EUR**

| SEZONA        | mesec | dni        | št. obrokov  | povpr. cena/obrok | SKUPAJ prihodek   |
|---------------|-------|------------|--------------|-------------------|-------------------|
| N             | jan   | 31         | 310          | 12,00             | 3.720,00          |
| N             | feb   | 28         | 280          | 12,00             | 3.360,00          |
| N             | mar   | 31         | 310          | 12,00             | 3.720,00          |
| S             | apr   | 30         | 600          | 12,00             | 7.200,00          |
| S             | maj   | 31         | 775          | 12,00             | 9.300,00          |
| V             | jun   | 30         | 1.050        | 12,00             | 12.600,00         |
| V             | jul   | 31         | 1.240        | 12,00             | 14.880,00         |
| V             | avg   | 31         | 1.240        | 12,00             | 14.880,00         |
| V             | sep   | 30         | 1.050        | 12,00             | 12.600,00         |
| S             | okt   | 31         | 620          | 12,00             | 7.440,00          |
| S             | nov   | 30         | 600          | 12,00             | 7.200,00          |
| S             | dec   | 31         | 775          | 12,00             | 9.300,00          |
| <b>SKUPAJ</b> |       | <b>365</b> | <b>8.850</b> | <b>12,00</b>      | <b>106.200,00</b> |

V nadaljevanju so prikazane projekcije vseh prihodkov (finančnih koristi), ki se bodo pojavile po izvedbi projekta.

**Tabela 26: Prikaz letnih prihrankov/prihodkov projekta, v EUR**

| <i>Absolutni podatki za denarni tok PROJEKTA (OBČINA)</i> | Varianta "z investicijo" |                   |
|---|--------------------------|-------------------|
|   | v EUR brez DDV           | v EUR z DDV       |
| PRIHODEK OD NOČITEV                                       | 0,00                     | 0,00              |
| PRIHODEK GOSTINSKA PONUDBA/NAJEMNINA                      | 0,00                     | 0,00              |
| PRIHODEK OSTALO   | 0,00                     | 0,00              |
| PRIHODEK TURISTIČNA TAKSA                                 | 14.028,85                | 17.115,20         |
| <b>SKUPAJ PRIHODKI na leto</b>                            | <b>14.028,85</b>         | <b>17.115,20</b>  |
| <b>Skupaj prihodki v ekonomski dobi (20 let)</b>          | <b>280.577,00</b>        | <b>342.303,94</b> |

V nadaljevanju prikazujemo tudi prihodke iz obratovanja, ki v primeru variante »z investicij« pripadajo **zasebnemu partnerju**.

**Tabela 27: Prikaz letnih prihodkov/prilivov zasebnega partnerja, v EUR**

| <i>Absolutni podatki za denarni tok ZASEBNEGA PARTNERJA</i> | Varianta "z investicijo" |                      |
|---|--------------------------|----------------------|
|   | v EUR brez DDV           | v EUR z DDV          |
| PRIHODEK OD NOČITEV   | 240.155,77               | 292.990,04           |
| PRIHODEK GOSTINSKA PONUDBA/NAJEMNINA                        | 87.049,18                | 106.200,00           |
| PRIHODEK OSTALO   | 126.000,00               | 153.720,00           |
| PRIHODEK TURISTIČNA TAKSA                                   | 0,00                     | 0,00                 |
| <b>SKUPAJ PRIHODKI na leto</b>                              | <b>453.204,95</b>        | <b>552.910,04</b>    |
| <b>Skupaj prihodki v ekonomski dobi (20 let)</b>            | <b>9.064.099,02</b>      | <b>11.058.200,80</b> |

## 14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologijah, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju, pripravimo finančno – tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (analizo stroškov in koristi – CBA) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo doprinesel investicijski projekt.

### 14.1 Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov investicijskega projekta, da bi lahko izračunali kazalnike finančne učinkovitosti/upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Namen izdelave ekonomske analize pa je opredeliti in ovrednotiti prispevek investicijskega projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost izvedbe investicijskega projekta s širšega ekološkega, družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika.

Finančna in ekonomska analiza za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta sta bili narejeni na podlagi naslednjih predpostavk:

- *dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 20 letno ekonomsko dobo;*
- *ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 20 letno ekonomsko dobo, zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta;*
- *prvo leto rednega obratovanja je 2021, ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala;*
- *finančno donosnost in vzdržnost izvedbe investicijskega projekta smo ocenjevali po t.i. »metodi prirasta«, ki temelji na primerjavi prihodkov in stroškov v scenariju nove naložbe s prihodki in stroški v scenariju brez naložbe;*
- *vsi stroški (investicijski in obratovalni) in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah brez DDV;*
- *finančne in ekonomske projekcije so pripravljene s stališča investitorja/lastnika občine Piran in bodočega upravljavca oz. zasebnega partnerja;*
- *vsi stroški obratovanja pri finančni in ekonomski analizi so ocenjeni na podlagi pridobljenih podatkov iz poglavja 13 tega dokumenta; pri ekonomski analizi pa niso popravljeni s konverzijskim faktorjem, oziroma smo pri vseh upoštevali konverzijski faktor 1, saj se slovenske tržne cene tako dela kot tudi proizvodov od tako imenovanih »računovodskih ali mejnih cen« minimalno razlikujejo in so praktično enake*
- *analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta (finančno in ekonomsko analizo) smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta;*

- *diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta znaša 4,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);*
- *diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove zasebnega partnerja oz. kapitala znaša 7%, kolikor ocenjujemo, da bi morala znašati minimalna donosnost vloženih zasebnih sredstev;*
- *v izračunih za zasebnega partnerja DDV ni upoštevan tam, kjer DDV za zasebnika ne predstavlja stroška oz. je povračljiv v okviru obračuna DDV.*

## 14.2 Finančna analiza s finančnimi kazalniki

### 14.2.1 Izhodišča finančne analize

Kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013, mora biti v ASK vključena finančna analiza. Finančna analiza mora biti pripravljena s ciljem, da se:

- **ugotovi konsolidirana donosnost investicijskega projekta;**
- **ugotovi donosnost investicijskega projekta za lastnika in upravljalca (donosnost kapitala);**
- **preveri finančna vzdržnost investicijskega projekta.**

#### 14.2.1.1 Ocena finančne donosnosti investicijskega projekta

**Finančno donosnost investicije** lahko presojamo na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti in finančne interne stopnje donosnosti investicije (NSVf/C in ISDf/C). *Ti kazalniki pokažejo zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so ti financirani.* Da za projekt lahko zaprosimo za prispevek iz skladov, mora biti NSVf/C negativna, ISDf/C pa nižja od diskontne stopnje, ki smo jo uporabili v analizi, tj. 4% diskontna stopnja.

#### 14.2.1.2 Ocena finančne donosnosti investicijskega projekta za lastnika in upravljalca (donosnost kapitala)

**Finančna donosnost (nacionalnega) kapitala** se določi tako, da se oceni finančna neto sedanja vrednost in finančna stopnja donosa na kapital (**NSVf/K in ISDf/K**). Ta kazalnika merita stopnjo, do katere lahko neto prihodki projekta poplačajo finančne vire, ki se zagotovijo iz sredstev na nacionalni ravni (zasebnih in javnih virov). Izračun NSVf/K in ISDf/K zahteva, da:

- *se finančni viri (brez podpore EU), investirani v projekt, ne glede na stroške naložbe obravnavajo kot odlive;*
- *se kapitalski prispevki upoštevajo v trenutku, ko so dejansko izplačani za projekt ali povrnjeni (v primeru posojil);*
- *se v preglednico za analizo donosa na kapital (NSVf/K) vključijo plačila obresti;*
- *se subvencije za delovanje ne vključijo v preglednico za analizo donosa na kapital (NSVf/K).*

**V primeru investicijskih projektov, ki se izvajajo kot JZP**, je potrebno izračunati tudi kazalnik, ki meri *finančno donosnost vloženega kapitala za zasebnega vlagatelja (ISDf/Kp)*, s katerim se primerjajo neto prihodki zasebnega partnerja z viri, zagotovljenimi med investicijo (z lastniškim kapitalom ali posojili), da bi se preverila finančna donosnost zasebnega kapitala in preprečil neupravičeno visok

dobiček, ustvarjen s podporo EU. Izračunana ISDf/Kp se primerja z nacionalnimi ali mednarodnimi referenčnimi vrednostmi pričakovane donosnosti v danem sektorju.

#### 14.2.1.3 Finančna vzdržnost investicijskega projekta

Analiza finančne vzdržnosti temelji na napovedih nediskontiranega denarnega toka. Uporablja se predvsem za prikaz ali bo za projekt vsako leto na voljo dovolj denarnih sredstev, ki bodo omogočila stalno kritje izdatkov za naložbe in operacije v celotnem referenčnem obdobju.

Finančna vzdržnost projekta se potrdi s preverjanjem, ali je skupni (nediskontirani) neto denarni tok na letni osnovi in v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju pozitiven (ali nič).

V neto denarnih tokovih, ki se obravnavajo za ta namen:

- *bi se morali upoštevati stroški naložbe, vsi (nacionalni in EU) finančni viri in gotovinski prihodki ter operativni stroški in stroški nadomestitve v trenutku, ko so plačani, vračila finančnih obveznosti subjekta, kakor tudi kapitalski prispevki, obresti in neposredni davki;*
- *ne bi smel biti vključen DDV, razen če DDV ni povračljiv;*
- *se ne bi smelo upoštevati preostale vrednosti, razen če je sredstvo v zadnjem letu obravnavane analize dejansko likvidirano;*

Če projekti spadajo v okvir obstoječe infrastrukture, kot so projekti širitve zmogljivosti, je treba preveriti *splošno finančno vzdržnost upravljavca sistema v „scenariju s projektom“* (v obsegu, ki presega zmogljivost posameznega razširjenega segmenta).

**14.2.2 Finančni tok (rentabilnost) investicijskega projekta in finančni kazalniki**

V nadaljevanju je prikazan finančni tok za obravnavano investicijo. Finančni tok je pripravljen na nivoju **celotnega projekta** (upoštevana vsa investicijska vlaganja ne glede na vir in konsolidiran denarni tok).

**Tabela 28: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta za varianto »z investicijo«, v EUR**

| VARIANTA "Z INVESTICIJO"            |  |  |  |   |                           |                                       |                                      |                     |   |                               |                     |                        |
|-------------------------------------|--|--|--|---|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|---|-------------------------------|---------------------|------------------------|
| Letnica (obdobje)<br>Leto (zap.št.) | FINANČNA ANALIZA "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI |  |  |   |                           |                                       |                                      |                     |   |                               |                     |                        |
|                                     | DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE             |  |  | DENARNI TOK<br>NA KONCU<br>EKONOMSKE<br>DOBE (ostanek<br>vrednosti) | INVESTICIJSKA<br>VLAGANJA | SKUPAJ                                |                                      |                     |   | DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%) |                     |                        |
|                                     | PRILIVI -<br>prihodki v fazi<br>obratovanja  | ODLIVI -<br>odhodki v fazi<br>obratovanja<br>(op. stroški) | SKUPAJ<br>DENARNI TOK<br>VEZAN NA<br>OBRATOVANJE |   |                           | POZITIVEN<br>DENARNI TOK<br>(PRILIVI) | NEGATIVEN<br>DENARNI TOK<br>(ODLIVI) | NETO<br>PRIHODKI    | NETO<br>DENARNI<br>TOK (PRILIVI-<br>ODLIVI) | INVESTICIJSKA<br>VLAGANJA     | NETO<br>PRIHODKI    | NETO<br>DENARNI<br>TOK |
| 2016 -1                             | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 13.566,40                 | 0,00                                  | 13.566,40                            | 0,00                | -13.566,40                                  | 13.566,40                     | 0,00                | -13.566,40             |
| 2017 0                              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 16.290,44                 | 0,00                                  | 16.290,44                            | 0,00                | -16.290,44                                  | 16.290,44                     | 0,00                | -16.290,44             |
| 2018 1                              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 65.553,48                 | 0,00                                  | 65.553,48                            | 0,00                | -65.553,48                                  | 63.032,19                     | 0,00                | -63.032,19             |
| 2019 2                              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 704.089,10                | 0,00                                  | 704.089,10                           | -704.089,10         | -704.089,10                                 | 650.969,95                    | 0,00                | -650.969,95            |
| 2020 3                              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 704.089,10                | 0,00                                  | 704.089,10                           | -704.089,10         | -704.089,10                                 | 625.932,64                    | 0,00                | -625.932,64            |
| 2021 4                              | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 140.962,27          | 140.962,27             |
| 2022 5                              | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 135.540,65          | 135.540,65             |
| 2023 6                              | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 130.327,55          | 130.327,55             |
| 2024 7                              | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 125.314,95          | 125.314,95             |
| 2025 8                              | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 120.495,14          | 120.495,14             |
| 2026 9                              | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 115.860,71          | 115.860,71             |
| 2027 10                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 111.404,53          | 111.404,53             |
| 2028 11                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 107.119,74          | 107.119,74             |
| 2029 12                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 102.999,75          | 102.999,75             |
| 2030 13                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 99.038,22           | 99.038,22              |
| 2031 14                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 95.229,06           | 95.229,06              |
| 2032 15                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 91.566,40           | 91.566,40              |
| 2033 16                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 88.044,62           | 88.044,62              |
| 2034 17                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 84.658,29           | 84.658,29              |
| 2035 18                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 81.402,20           | 81.402,20              |
| 2036 19                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 78.271,35           | 78.271,35              |
| 2037 20                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 75.260,91           | 75.260,91              |
| 2038 21                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 72.366,26           | 72.366,26              |
| 2039 22                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00  | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92          | 164.905,92                                  | 0,00                          | 69.582,94           | 69.582,94              |
| 2040 23                             | 470.320,15                                   | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 275.290,20  | 0,00                      | 745.610,35                            | 305.414,23                           | 440.196,12          | 440.196,12                                  | 0,00                          | 178.599,16          | 178.599,16             |
| <b>SKUPAJ</b>                       | <b>9.406.402,96</b>                          | <b>6.108.284,52</b>  | <b>3.298.118,44</b>                              | <b>275.290,20</b>   | <b>1.503.588,51</b>       | <b>9.681.693,16</b>                   | <b>7.611.873,03</b>                  | <b>2.165.230,44</b> | <b>2.069.820,12</b>                         | <b>1.369.791,62</b>           | <b>2.104.044,71</b> | <b>734.253,09</b>      |

### 14.2.3 Finančni kazalniki donosnosti izvedbe investicijskega projekta v okviru »Finančne analize projekta«

**Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/C)** je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša 734.253,09 EUR, kar pomeni, da investicijski projekt po varianti »z investicijo« prinaša donos. Ravno tako je pozitivna **finančna interna stopnja donosa (fISD/C)** (8,72%). **Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/C)** je 0,536 EUR, kar pomeni, da vsak vložen EUR v projekt prinaša donos v višini 0,536 EUR.

**Finančni količnik relativne koristnosti**, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša **1,145 in je večji od 1**, kar pomeni, da so diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov oz. jih slednji v celoti pokrivajo. **Diskontirana doba vračanja vloženih sredstev** po finančni analizi znaša 11,93 let, kar pomeni, da se vložena sredstva povrnejo v ekonomski dobi.

Tabela 29: Finančni kazalniki donosnosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta«

| Postavka   |                |
|--|----------------|
| Finančna interna stopnja donosnosti (fISD/C)       | 8,72%          |
| Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/C)            | 734.253,09 EUR |
| Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/C) | 0,536 EUR      |
| Finančni količnik relativne koristnosti            | 1,145          |
| Doba vračanja naložbe (let)                        | 11,93          |

#### 14.2.3.1 Sklep »Finančne analize projekta«

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta«, se je izkazalo, da je investicijski projekt **finančno rentabilen**. Rezultati niso presenetljivi glede na to, da gre za profitabilen projekt v turistično infrastrukturo.

### 14.2.4 Finančni tok (rentabilnost) investicijskega projekta iz vidika lastnika in upravljalca (donosnost javnega in zasebnega kapitala) in finančni kazalniki

V nadaljevanju smo preučili donosnost investicijskega projekta iz vidika javnega (nacionalni kapital) in zasebnega partnerja (zasebni kapital).

Pri diskontiranju zasebnih finančnih tokov je uporabljena **7% diskontna stopnja**.

Podobnega načina se lahko poslužujemo pri izračunu stopnje donosa javnega kapitala – fISD/K, ki primerja prihodke, ki so nastali s strani javnega partnerja, z operativnimi stroški in z finančnimi sredstvi tekom investicije (bodisi kapital ali posojilo). Rezultat je potrebno primerjati z izbrano finančno diskontno stopnjo (pri diskontiranju je upoštevana **4% diskontna stopnja**), da se prepreči nad-financiranje projekta.

**Tabela 30: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta z vidika Občine Piran, v EUR**

| VARIANTA "Z INVESTICIJO" |                |   |  |   |   |                        |                                 |                                |                   |                                   |                               |                   |                   |
|--------------------------|----------------|---|--|---|---|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Letnica (obdobje)        | Leto (zap.št.) | FINANČNA ANALIZA PROJEKTA "IZ VIDIKA OBČINE" V EKONOMSKI DOBI |  |   |   |                        |                                 |                                |                   |                                   |                               |                   |                   |
|                          |                | DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE                              |  |   | DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE (ostanek vrednosti) | INVESTICIJSKA VLAGANJA | SKUPAJ                          |                                |                   |                                   | DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%) |                   |                   |
|                          |                | PRILIVI - prihodki v fazi obratovanja                         | ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški) | SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE |   |                        | POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI) | NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI) | NETO PRIHODKI     | NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI) | INVESTICIJSKA VLAGANJA        | NETO PRIHODKI     | NETO DENARNI TOK  |
| 2016                     | -1             | 0,00  | 0,00   | 0,00                                    | 0,00  | 13.566,40              | 0,00                            | 13.566,40                      | 0,00              | -13.566,40                        | 13.566,40                     | 0,00              | -13.566,40        |
| 2017                     | 0              | 0,00  | 0,00   | 0,00                                    | 0,00  | 16.290,44              | 0,00                            | 16.290,44                      | 0,00              | -16.290,44                        | 16.290,44                     | 0,00              | -16.290,44        |
| 2018                     | 1              | 0,00  | 0,00   | 0,00                                    | 0,00  | 10.495,44              | 0,00                            | 10.495,44                      | 0,00              | -10.495,44                        | 10.091,77                     | 0,00              | -10.091,77        |
| 2019                     | 2              | 0,00  | 0,00   | 0,00                                    | 0,00  | 2.099,09               | 0,00                            | 2.099,09                       | -2.099,09         | -2.099,09                         | 1.940,72                      | 0,00              | -1.940,72         |
| 2020                     | 3              | 0,00  | 0,00   | 0,00                                    | 0,00  | 2.099,09               | 0,00                            | 2.099,09                       | -2.099,09         | -2.099,09                         | 1.866,08                      | 0,00              | -1.866,08         |
| 2021                     | 4              | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 14.630,14         | 14.630,14         |
| 2022                     | 5              | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 14.067,44         | 14.067,44         |
| 2023                     | 6              | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 13.526,39         | 13.526,39         |
| 2024                     | 7              | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 13.006,14         | 13.006,14         |
| 2025                     | 8              | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 12.505,91         | 12.505,91         |
| 2026                     | 9              | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 12.024,91         | 12.024,91         |
| 2027                     | 10             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 11.562,41         | 11.562,41         |
| 2028                     | 11             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 11.117,71         | 11.117,71         |
| 2029                     | 12             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 10.690,10         | 10.690,10         |
| 2030                     | 13             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 10.278,94         | 10.278,94         |
| 2031                     | 14             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 9.883,60          | 9.883,60          |
| 2032                     | 15             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 9.503,46          | 9.503,46          |
| 2033                     | 16             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 9.137,94          | 9.137,94          |
| 2034                     | 17             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 8.786,48          | 8.786,48          |
| 2035                     | 18             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 8.448,54          | 8.448,54          |
| 2036                     | 19             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 8.123,60          | 8.123,60          |
| 2037                     | 20             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 7.811,15          | 7.811,15          |
| 2038                     | 21             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 7.510,72          | 7.510,72          |
| 2039                     | 22             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 0,00  | 0,00                   | 17.115,20                       | 0,00                           | 17.115,20         | 17.115,20                         | 0,00                          | 7.221,85          | 7.221,85          |
| 2040                     | 23             | 17.115,20   | 0,00   | 17.115,20                               | 275.290,20  | 0,00                   | 292.405,40                      | 0,00                           | 292.405,40        | 292.405,40                        | 0,00                          | 118.636,57        | 118.636,57        |
| <b>SKUPAJ</b>            |                | <b>342.303,94</b>   | <b>0,00</b>  | <b>342.303,94</b>                       | <b>275.290,20</b>                                       | <b>44.550,45</b>       | <b>617.594,14</b>               | <b>44.550,45</b>               | <b>613.395,96</b> | <b>573.043,69</b>                 | <b>43.755,41</b>              | <b>318.474,03</b> | <b>274.718,61</b> |



Tabela 31: Finančna analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta z vidika ZASEBNIKA, v EUR

| VARIANTA "Z INVESTICIJO"            |  |  |  |   |                           |                                       |                                      |                  |   |                               |                  |                        |
|-------------------------------------|--|--|--|---|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------|---|-------------------------------|------------------|------------------------|
| Letnica (obdobje)<br>Leto (zap.št.) | FINANČNA ANALIZA PROJEKTA "IZ VIDIKA ZASEBNIKA" V EKONOMSKI DOBI |  |  |   |                           |                                       |                                      |                  |   |                               |                  |                        |
|                                     | DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE                                 |  |  | DENARNI TOK<br>NA KONCU<br>EKONOMSKE<br>DOBE (ostanek<br>vrednosti) | INVESTICIJSKA<br>VLAGANJA | SKUPAJ                                |                                      |                  |   | DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%) |                  |                        |
|                                     | PRILIVI -<br>prihodki v fazi<br>obratovanja                      | ODLIVI -<br>odhodki v fazi<br>obratovanja<br>(operativni<br>stroški) | SKUPAJ<br>DENARNI TOK<br>VEZAN NA<br>OBRATOVANJE |   |                           | POZITIVEN<br>DENARNI TOK<br>(PRILIVI) | NEGATIVEN<br>DENARNI TOK<br>(ODLIVI) | NETO<br>PRIHODKI | NETO<br>DENARNI<br>TOK (PRILIVI-<br>ODLIVI) | INVESTICIJSKA<br>VLAGANJA     | NETO<br>PRIHODKI | NETO<br>DENARNI<br>TOK |
| 2016 -1                             | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00                      | 0,00                                  | 0,00                                 | 0,00             | 0,00  | 0,00                          | 0,00             | 0,00                   |
| 2017 0                              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00                      | 0,00                                  | 0,00                                 | 0,00             | 0,00  | 0,00                          | 0,00             | 0,00                   |
| 2018 1                              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 55.058,04                 | 0,00                                  | 55.058,04                            | 0,00             | -55.058,04                                  | 51.456,11                     | 0,00             | -51.456,11             |
| 2019 2                              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 701.990,01                | 0,00                                  | 701.990,01                           | -701.990,01      | -701.990,01                                 | 613.145,26                    | 0,00             | -613.145,26            |
| 2020 3                              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 701.990,01                | 0,00                                  | 701.990,01                           | -701.990,01      | -701.990,01                                 | 573.032,95                    | 0,00             | -573.032,95            |
| 2021 4                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 112.748,84       | 112.748,84             |
| 2022 5                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 105.372,74       | 105.372,74             |
| 2023 6                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 98.479,20        | 98.479,20              |
| 2024 7                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 92.036,64        | 92.036,64              |
| 2025 8                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 86.015,55        | 86.015,55              |
| 2026 9                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 80.388,36        | 80.388,36              |
| 2027 10                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 75.129,31        | 75.129,31              |
| 2028 11                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 70.214,31        | 70.214,31              |
| 2029 12                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 65.620,85        | 65.620,85              |
| 2030 13                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 61.327,90        | 61.327,90              |
| 2031 14                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 57.315,79        | 57.315,79              |
| 2032 15                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 53.566,16        | 53.566,16              |
| 2033 16                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 50.061,83        | 50.061,83              |
| 2034 17                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 46.786,76        | 46.786,76              |
| 2035 18                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 43.725,94        | 43.725,94              |
| 2036 19                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 40.865,37        | 40.865,37              |
| 2037 20                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 38.191,93        | 38.191,93              |
| 2038 21                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 35.693,39        | 35.693,39              |
| 2039 22                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 33.358,31        | 33.358,31              |
| 2040 23                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                       | 0,00  | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72       | 147.790,72                                  | 0,00                          | 31.175,99        | 31.175,99              |
| SKUPAJ                              | 9.064.099,02   | 6.108.284,52   | 2.955.814,50                                     | 0,00  | 1.459.038,06              | 9.064.099,02                          | 7.567.322,58                         | 1.551.834,48     | 1.496.776,44                                | 1.237.634,33                  | 1.278.075,17     | 40.440,85              |

### 14.2.5 Kazalniki finančne donosnosti javnega in zasebnega kapitala

#### 14.2.5.1 Javni kapital

**Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/K)** je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša 274.718,61 EUR, kar pomeni, da je ob upoštevanju sredstev zasebnika investicijski projekt po varianti »z investicijo« iz vidika javnega kapitala donosen. **Finančna interna stopnja donosa na kapital (fISD/K)** je prav tako pozitivna (22,26%) in presega pričakovano donosnost (min. 4% kot znaša diskontna stopnja). **Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/K)** je 6,279 EUR, kar pomeni, da vsak vložen EUR javnemu investitorju prinaša dobiček v višini 6,279 EUR.

**Finančni količnik relativne koristnosti**, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša **7,279 in je večji od 1**, kar pomeni, da so diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov oz. jih ti v celoti pokrivajo. **Diskontirana doba vračanja vloženih javnih sredstev** po finančni analizi znaša 3,12 let, kar pomeni, da se vložena javna sredstva povrnejo v ekonomski dobi projekta.

Tabela 32: Finančni kazalniki donosnosti javnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«

| Postavka   |                |
|--|----------------|
| Finančna interna stopnja donosnosti (fISD/K)       | 22,26%         |
| Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/K)            | 274.718,61 EUR |
| Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/K) | 6,279 EUR      |
| Finančni količnik relativne koristnosti            | 7,279          |
| Doba vračanja kapitala (let)                       | 3,12           |

#### 14.2.5.2 Zasebni kapital

**Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/Kp)** je pri uporabljeni 7% diskontni stopnji pozitivna in znaša 40.440,85 EUR, kar pomeni, da je ob upoštevanju javnih sredstev investicijski projekt po varianti »z investicijo« iz vidika zasebnega kapitala donosen. **Finančna interna stopnja donosa na kapital (fISD/Kp)** je prav tako pozitivna (7,39%) in presega pričakovano donosnost (min. 7% kot znaša diskontna stopnja). **Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/Kp)** je 0,033 EUR, kar pomeni, da vsak vložen EUR zasebnemu investitorju prinaša dobiček v višini 0,033 EUR.

**Finančni količnik relativne koristnosti**, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša **1,010 in je večji od 1**, kar pomeni, da so diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov oz. jih ti v celoti pokrivajo. **Diskontirana doba vračanja vloženih zasebnih sredstev** po finančni analizi znaša 18,72 let, kar pomeni, da se vložena zasebna sredstva povrnejo v ekonomski dobi projekta oz. 20 letni koncesijski dobi.

Tabela 33: Finančni kazalniki donosnosti zasebnega kapitala v okviru izvedene »Finančne analize«

| Postavka  |               |
|---|---------------|
| Finančna interna stopnja donosnosti (fISD/Kp)       | 7,39%         |
| Finančna neto sedanja vrednost (fNSV/Kp)            | 40.440,85 EUR |
| Finančna relativna neto sedanja vrednost (fRNSV/Kp) | 0,033 EUR     |
| Finančni količnik relativne koristnosti             | 1,010         |
| Doba vračanja kapitala (let)                        | 18,72         |

#### 14.2.5.3 Sklep »Finančne analize projekta« iz vidika lastnika in upravljavca (donosnost javnega in zasebnega kapitala)

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta iz vidika lastnika oz. javnega partnerja v okviru izvedene »finančne analize projekta« se je izkazalo, da je investicijski projekt iz vidika javnega investitorja **donosen**.

Iz izračunanih finančnih kazalnikov investicijskega projekta iz vidika upravljavca oz. zasebnega partnerja v okviru izvedene »finančne analize projekta« se je izkazalo, da je investicijski projekt iz vidika zasebnega partnerja investitorja **donosen**. *Donosnost (fISD/Kp) tudi presega minimalno zahtevano donosnost, tj. 7%, kot znaša diskontna stopnja, posledično so zasebna vlaganja zaželena oz. priporočljiva.*

### 14.2.6 Finančna vzdržnost investicijskega projekta in investicijskega projekta iz vidika zasebnega partnerja oz. upravljavca v scenariju »z investicijo«

Tabela 34: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta, v EUR

| VARIANTA "Z INVESTICIJO" |                |   |  |  |                      |                           |                                       |                                      |                                      |  |  |
|--------------------------|----------------|---|--|--|----------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Letnica (obdobje)        | Leto (zap.št.) | FINANČNA VZDRŽNOST - FINANČNI TOK "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI |  |  |                      |                           |                                       |                                      |                                      |  |  |
|                          |                | DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE                              |  |  | VIRI<br>FINANCIRANJA | INVESTICIJSKA<br>VLAGANJA | SKUPAJ                                |                                      |                                      |  |  |
|                          |                | PRILIVI -<br>prihodki v fazi<br>obratovanja                   | ODLIVI - odhodki v<br>fazi obratovanja<br>(operativni stroški) | SKUPAJ<br>DENARNI TOK<br>VEZAN NA<br>OBRATOVANJE |                      |                           | POZITIVEN<br>DENARNI TOK<br>(PRILIVI) | NEGATIVEN<br>DENARNI TOK<br>(ODLIVI) | NETO DENARNI TOK<br>(PRILIVI-ODLIVI) | NETO DENARNI<br>TOK na začetku<br>leta | NETO DENARNI<br>TOK na začetku<br>leta |
| 2016                     | -1             | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 13.566,40            | 13.566,40                 | 13.566,40                             | 13.566,40                            | 0,00                                 | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2017                     | 0              | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 16.290,44            | 16.290,44                 | 16.290,44                             | 16.290,44                            | 0,00                                 | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2018                     | 1              | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 65.553,48            | 65.553,48                 | 65.553,48                             | 65.553,48                            | 0,00                                 | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2019                     | 2              | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 704.089,10           | 704.089,10                | 704.089,10                            | 704.089,10                           | 0,00                                 | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2020                     | 3              | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 704.089,10           | 704.089,10                | 704.089,10                            | 704.089,10                           | 0,00                                 | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2021                     | 4              | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 0,00                                   | 164.905,92                             |
| 2022                     | 5              | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 164.905,92                             | 329.811,84                             |
| 2023                     | 6              | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 329.811,84                             | 494.717,77                             |
| 2024                     | 7              | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 494.717,77                             | 659.623,69                             |
| 2025                     | 8              | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 659.623,69                             | 824.529,61                             |
| 2026                     | 9              | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 824.529,61                             | 989.435,53                             |
| 2027                     | 10             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 989.435,53                             | 1.154.341,45                           |
| 2028                     | 11             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 1.154.341,45                           | 1.319.247,38                           |
| 2029                     | 12             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 1.319.247,38                           | 1.484.153,30                           |
| 2030                     | 13             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 1.484.153,30                           | 1.649.059,22                           |
| 2031                     | 14             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 1.649.059,22                           | 1.813.965,14                           |
| 2032                     | 15             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 1.813.965,14                           | 1.978.871,06                           |
| 2033                     | 16             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 1.978.871,06                           | 2.143.776,98                           |
| 2034                     | 17             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 2.143.776,98                           | 2.308.682,91                           |
| 2035                     | 18             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 2.308.682,91                           | 2.473.588,83                           |
| 2036                     | 19             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 2.473.588,83                           | 2.638.494,75                           |
| 2037                     | 20             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 2.638.494,75                           | 2.803.400,67                           |
| 2038                     | 21             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 2.803.400,67                           | 2.968.306,59                           |
| 2039                     | 22             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 2.968.306,59                           | 3.133.212,52                           |
| 2040                     | 23             | 470.320,15  | 305.414,23   | 164.905,92                                       | 0,00                 | 0,00                      | 470.320,15                            | 305.414,23                           | 164.905,92                           | 3.133.212,52                           | 3.298.118,44                           |
| <b>SKUPAJ</b>            |                | <b>9.406.402,96</b>   | <b>6.108.284,52</b>  | <b>3.298.118,44</b>                              | <b>1.503.588,51</b>  | <b>1.503.588,51</b>       | <b>10.909.991,47</b>                  | <b>7.611.873,03</b>                  | <b>3.298.118,44</b>                  |  |  |

Na podlagi rezultatov iz zgornje tabele lahko ugotovimo, da je investicijski projekt finančno vzdržen, kar prikazujejo POZITIVNI denarni tokovi v posameznem letu, kakor tudi v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju.

Glede na to, da se investicijski projekt izvaja po JZP, smo v nadaljevanju preverili tudi finančno vzdržnost projekta iz vidika zasebnega partnerja.

Tabela 35: Finančna vzdržnost »projekta« v ekonomski dobi projekta z vidika ZASEBNIKA, v EUR

| VARIANTA "Z INVESTICIJO"            |  |  |   |                      |                           |                                       |                                      |  |  |  |
|-------------------------------------|--|--|---|----------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|--|--|
| Letnica (obdobje)<br>Leto (zap.št.) | FINANČNA VZDRŽNOST - FINANČNI TOK "ZASEBNI PARTNER" V EKONOMSKI DOBI |  |   |                      |                           |                                       |                                      |  |  |  |
|                                     | DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE                                     |  |   | VIRI<br>FINANCIRANJA | INVESTICIJSKA<br>VLAGANJA | SKUPAJ                                |                                      |  |  |  |
|                                     | PRILIVI -<br>prihodki v fazi<br>obratovanja                          | ODLIVI - odhodki v<br>fazi obratovanja<br>(operativni stroški) | SKUPAJ DENARNI<br>TOK VEZAN NA<br>OBRATOVANJE |                      |                           | POZITIVEN<br>DENARNI TOK<br>(PRILIVI) | NEGATIVEN<br>DENARNI TOK<br>(ODLIVI) | NETO DENARNI<br>TOK (PRILIVI-<br>ODLIVI) | NETO DENARNI<br>TOK na začetku<br>leta | NETO DENARNI<br>TOK na začetku<br>leta |
| 2016 -1                             | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00                 | 0,00                      | 0,00                                  | 0,00                                 | 0,00                                     | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2017 0                              | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00                 | 0,00                      | 0,00                                  | 0,00                                 | 0,00                                     | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2018 1                              | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 55.058,04            | 55.058,04                 | 55.058,04                             | 55.058,04                            | 0,00                                     | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2019 2                              | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 701.990,01           | 701.990,01                | 701.990,01                            | 701.990,01                           | 0,00                                     | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2020 3                              | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 701.990,01           | 701.990,01                | 701.990,01                            | 701.990,01                           | 0,00                                     | 0,00                                   | 0,00                                   |
| 2021 4                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 0,00                                   | 147.790,72                             |
| 2022 5                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 147.790,72                             | 295.581,45                             |
| 2023 6                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 295.581,45                             | 443.372,17                             |
| 2024 7                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 443.372,17                             | 591.162,90                             |
| 2025 8                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 591.162,90                             | 738.953,62                             |
| 2026 9                              | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 738.953,62                             | 886.744,35                             |
| 2027 10                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 886.744,35                             | 1.034.535,07                           |
| 2028 11                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 1.034.535,07                           | 1.182.325,80                           |
| 2029 12                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 1.182.325,80                           | 1.330.116,52                           |
| 2030 13                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 1.330.116,52                           | 1.477.907,25                           |
| 2031 14                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 1.477.907,25                           | 1.625.697,97                           |
| 2032 15                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 1.625.697,97                           | 1.773.488,70                           |
| 2033 16                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 1.773.488,70                           | 1.921.279,42                           |
| 2034 17                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 1.921.279,42                           | 2.069.070,15                           |
| 2035 18                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 2.069.070,15                           | 2.216.860,87                           |
| 2036 19                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 2.216.860,87                           | 2.364.651,60                           |
| 2037 20                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 2.364.651,60                           | 2.512.442,32                           |
| 2038 21                             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 2.512.442,32                           | 2.660.233,05                           |

| VARIANTA "Z INVESTICIJO" |                |  |  |   |                      |                           |                                       |                                      |  |  |  |
|--------------------------|----------------|--|--|---|----------------------|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|--|--|
| Letnica (obdobje)        | Leto (zap.št.) | FINANČNA VZDRŽNOST - FINANČNI TOK "ZASEBNI PARTNER" V EKONOMSKI DOBI |  |   |                      |                           |                                       |                                      |  |  |  |
|                          |                | DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE                                     |  |   | VIRI<br>FINANCIRANJA | INVESTICIJSKA<br>VLAGANJA | SKUPAJ                                |                                      |  |  |  |
|                          |                | PRILIVI -<br>prihodki v fazi<br>obratovanja                          | ODLIVI - odhodki v<br>fazi obratovanja<br>(operativni stroški) | SKUPAJ DENARNI<br>TOK VEZAN NA<br>OBRATOVANJE |                      |                           | POZITIVEN<br>DENARNI TOK<br>(PRILIVI) | NEGATIVEN<br>DENARNI TOK<br>(ODLIVI) | NETO DENARNI<br>TOK (PRILIVI-<br>ODLIVI) | NETO DENARNI<br>TOK na začetku<br>leta | NETO DENARNI<br>TOK na začetku<br>leta |
| 2039                     | 22             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 2.660.233,05                           | 2.808.023,77                           |
| 2040                     | 23             | 453.204,95   | 305.414,23   | 147.790,72                                    | 0,00                 | 0,00                      | 453.204,95                            | 305.414,23                           | 147.790,72                               | 2.808.023,77                           | 2.955.814,50                           |
| <b>SKUPAJ</b>            |                | <b>9.064.099,02</b>  | <b>6.108.284,52</b>  | <b>2.955.814,50</b>                           | <b>1.459.038,06</b>  | <b>1.459.038,06</b>       | <b>10.523.137,08</b>                  | <b>7.567.322,58</b>                  | <b>2.955.814,50</b>                      |  |  |

Na podlagi rezultatov iz zgornje tabele lahko ugotovimo, da je investicijski projekt iz vidika zasebnika finančno vzdržen, kar prikazujejo **POZITIVNI** denarni tokovi v posameznem letu, kakor tudi v celotnem upoštevanem referenčnem obdobju.

## 14.3 Ekonomska analiza z ekonomskimi kazalniki

### 14.3.1 Izhodišča ekonomske analize

Kot je določeno v členu 101(1)(e) Uredbe (EU) št. 1303/2013, mora biti v ASK vključena ekonomska analiza. Ekonomska analiza je analiza, ki se izvede z uporabo ekonomskih vrednosti in odraža socialne oportunitetne stroške blaga in storitev.

Ekonomska analiza se izvede v stalnih računovodskih (prikritih) cenah, pri čemer se za izhodiščno točko upoštevajo denarni tokovi iz finančne analize. Ekonomska analiza se pripravi za projekt kot celoto, saj je potrebno ugotoviti družbeno-ekonomske koristi projekta.

Ekonomska analiza vsebuje naslednje korake:

- **finančne popravke, da se iz ekonomske analize izključijo posredni davki** (npr. DDV, trošarine), subvencije in čisti transferji, ki jih dodeli javni subjekt (npr. plačila iz nacionalnih sistemov zdravstvenega varstva). V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek stroškov iz obratovanja in investicijskih stroškov, tako da smo v navedeni postavki ovrednotili zmanjšanje investicijskih stroškov in stroškov iz obratovanja za DDV ter ga upoštevali pri samem izračunu kot družbeno-ekonomske korist.
- **pretvorbo tržnih cen v računovodske (prikrite) z uporabo konverzijskih faktorjev** na finančnih cenah, da se popravi izkrivljanje trga. Če konverzijski faktorji na nacionalnem uradu za načrtovanje niso na voljo in če ne obstaja občutno izkrivljanje trga, se konverzijski faktor z namenom poenostavitve lahko nastavi na ena ( $FP = 1$ ). Pri analizi smo izhajali iz predpostavke, da se slovenske tržne cene tako dela kot proizvodov od tako imenovanih »računovodskih ali mejnih cen« minimalno razlikujejo. Zato večino cen pri izračunu ekonomskih sodil nismo korigirali s konverzijskimi faktorji oziroma smo upoštevali konverzijski faktor 1.
- **monetizacijo netržnih vplivov (popravke za zunanje učinke)**: zunanji učinki se ustrezno ocenijo in ovrednotijo z uporabo navedene ali opredeljene preferenčne metode (npr. hedoničnega oblikovanja cen) ali drugih metod.
- **diskontiranje predvidenih stroškov in koristi**: ko je tok ekonomskih stroškov in koristi predviden, se uporabi standardna metodologija diskontiranega denarnega toka z uporabo socialne (družbene) diskontne stopnje, ki v našem primeru znaša 4%, dodatno pa je narejena projekcija ekonomskega toka, kjer je upoštevana 5% socialna diskontna stopnja.

V nadaljevanju so predstavljene družbeno ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta.

#### 14.3.1.1 Družbeno ekonomske koristi investicijskega projekta

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso bili upoštevani v finančni analizi.

Kot splošno pravilo velja, da je treba vse družbene koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom je treba določiti denarne vrednosti, če je to le mogoče. Če ni, jih je treba opisati z nedenarnimi pokazatelji.

V nadaljevanju so prikazane koristi, ki jih upoštevamo v ekonomski analizi in jih prinaša izvedba predmetnega projekta.

Pozitivne koristi predmetnega projekta bomo v nadaljevanju predstavili kot koristi, ki jih je možno denarno ovrednotiti in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti:

I. KORISTI, KI JIH LAHKO DENARNO OVREDNOTIMO:

**a. Učinek multiplikatorja prihodka**

Na področju gospodarskih in družbeno-socialnih učinkov ne moremo iti mimo učinka multiplikatorja prihodkov, ki bo nastal kot posledica izvedbe ukrepov. Multiplikator je ključni pojem moderne ekonomije in ga opredelimo kot koeficient, ki pove za koliko se poveča prihodek, če se povečajo izdatki za investicije. Na ta način lahko dobimo spremembo v prihodu, ki je posledica izvedbe investicije. Običajno je pri tovrstnih investicijah multiplikatorski učinek 1,3.

Tako ugotovimo, da se bodo zaradi ureditve razpršenega hotela v Padni, koristi za javne in zasebne subjekte v celotnem obdobju investicije povečali za 30% investicije. Ob upoštevanju dejstva, da je v prihodkih okoli 30% dodane vrednosti se bo na račun multiplikatorja prihodka povečala dodana vrednost, kar upoštevamo v okviru družbenih koristi investicije.

**Tabela 36: Družbene koristi iz naslova multiplikatorja**

| <b>Učinek multiplikatorja prihodka</b>                                  |                  |
|---|------------------|
| investicija v EUR, brez DDV   | 1.495.554,83     |
| multiplikator   | 1,3              |
| povečani prihodki, v EUR  | 1.944.221,27     |
| delež dodane vrednosti v prihodkih                                      | 30%              |
| <b>Učinek multiplikatorja prihodka – dodana vrednost (letno), v EUR</b> | <b>38.884,43</b> |

**b. Prihodki države na račun pobranega DDV**

Država bo imela na račun izvedene investicije koristi v višini pobranega davka na dodano vrednost iz naslova investicijskih stroškov in stroškov obratovanja.

**c. Koristi davek od dobička pravnih oseb**

Glede na to, da se investicijski projekt izvede po modelu JZP, bo imela država dodatno korist iz naslova pobranega davka na dobiček pravnih oseb.

**d. Nova delovna mesta**

Z izvedbo investicije se pričakuje 9 novih delovnih mest. Da smo dobili finančni vpogled (pozitivni) v nastalo situacijo, smo primerjali upoštevano bruto oz. neto plačo zaposlenega, izračunali delež prispevkov ter tako izračunali povprečni letni znesek socialnih prispevkov in dohodnine, ter tako zabeležili pozitiven posredni vpliv izvedbe investicije. Finančne koristi zaradi povečanja števila delovnih mest bodo na letnem nivoju tako znašale 89.341,80 EUR/letno.



## II. KORISTI, KI JIH DENARNO NI MOGOČE OVREDNOTITI:

Investicijski projekt pa prinaša še veliko družbeno-ekonomskih koristi, ki jih ne moremo denarno ovrednotiti, tj.:

- *boljše razvojne možnosti z vidika trajnostnega in okoljskega razvoja;*
- *zagotovitev dviga življenjskega standarda in bivanjskih pogojev vseh prebivalcev občine;*
- *ohranitev oz. rast prebivalstva in ohranitev oz. izboljšanje starostne strukture prebivalstva;*
- *skrb za trajnostni okoljski razvoj občine;*
- *razvoj novih turističnih in kulturnih dejavnosti,*
- *razvoj turizma in večja prepoznavnost kraja in območja,*
- *dolgoročni gospodarski razvoj območja,*
- *posredna nova delovna mesta v ostalih sektorjih in*
- *uresničitev razvojnih vizij občine.*

### 14.3.2 Ekonomski tok investicije in ekonomski kazalniki

V nadaljevanju je prikazan ekonomski tok investicije. Ekonomski tok je pripravljen na nivoju **celotnega projekta**.

Tabela 37: Ekonomska analiza »projekta« v ekonomski dobi projekta, v EUR

| VARIANTA "Z INVESTICIJO"            |   |                        |                |  |   |   |                        |                                 |                                |               |                                   |                               |               |                  |                    |
|-------------------------------------|---|------------------------|----------------|--|---|---|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Letnica (obdobje)<br>Leto (zap.št.) | EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI |                        |                |  |   |   |                        |                                 |                                |               |                                   |                               |               |                  |                    |
|                                     | DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE                                      |                        |                |  |   | DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE (ostanek vrednosti) | INVESTICIJSKA VLAGANJA | SKUPAJ                          |                                |               |                                   | DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%) |               |                  |                    |
|                                     | KORISTI - prihodki v fazi obratovanja                                 | KORISTI - eksternalije | SKUPAJ KORISTI | ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški) | SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE |   |                        | POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI) | NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI) | NETO PRIHODKI | NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI) | INVESTICIJSKA VLAGANJA        | NETO PRIHODKI | NETO DENARNI TOK |                    |
| 2016                                | -1  | 0,00                   | 2.446,40       | <b>2.446,40</b>  | 0,00                                    | <b>2.446,40</b>   | 0,00                   | <b>11.120,00</b>                | 2.446,40                       | 11.120,00     | <b>2.446,40</b>                   | -8.673,60                     | 11.120,00     | 2.446,40         | <b>-8.673,60</b>   |
| 2017                                | 0   | 0,00                   | 2.937,62       | <b>2.937,62</b>  | 0,00                                    | <b>2.937,62</b>   | 0,00                   | <b>13.352,82</b>                | 2.937,62                       | 13.352,82     | <b>2.937,62</b>                   | -10.415,20                    | 13.352,82     | 2.937,62         | <b>-10.415,20</b>  |
| 2018                                | 1   | 0,00                   | 14.005,39      | <b>14.005,39</b>   | 0,00                                    | <b>14.005,39</b>  | 0,00                   | <b>63.660,86</b>                | 14.005,39                      | 63.660,86     | <b>14.005,39</b>                  | -49.655,47                    | 61.212,36     | 13.466,72        | <b>-47.745,64</b>  |
| 2019                                | 2   | 0,00                   | 154.816,33     | <b>154.816,33</b>  | 0,00                                    | <b>154.816,33</b>                                       | 0,00                   | <b>703.710,57</b>               | 154.816,33                     | 703.710,57    | <b>154.816,33</b>                 | -548.894,25                   | 650.619,98    | 143.136,40       | <b>-507.483,59</b> |
| 2020                                | 3   | 0,00                   | 154.816,33     | <b>154.816,33</b>  | 0,00                                    | <b>154.816,33</b>                                       | 0,00                   | <b>703.710,57</b>               | 154.816,33                     | 703.710,57    | <b>154.816,33</b>                 | -548.894,25                   | 625.596,14    | 137.631,15       | <b>-487.964,99</b> |
| 2021                                | 4   | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 269.408,83       | <b>269.408,83</b>  |
| 2022                                | 5   | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 259.046,95       | <b>259.046,95</b>  |
| 2023                                | 6   | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 249.083,61       | <b>249.083,61</b>  |
| 2024                                | 7   | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 239.503,47       | <b>239.503,47</b>  |
| 2025                                | 8   | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 230.291,80       | <b>230.291,80</b>  |
| 2026                                | 9   | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 221.434,42       | <b>221.434,42</b>  |
| 2027                                | 10  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 212.917,71       | <b>212.917,71</b>  |
| 2028                                | 11  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 204.728,57       | <b>204.728,57</b>  |
| 2029                                | 12  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 196.854,39       | <b>196.854,39</b>  |
| 2030                                | 13  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 189.283,07       | <b>189.283,07</b>  |
| 2031                                | 14  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 182.002,95       | <b>182.002,95</b>  |
| 2032                                | 15  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 175.002,84       | <b>175.002,84</b>  |
| 2033                                | 16  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 168.271,96       | <b>168.271,96</b>  |
| 2034                                | 17  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 161.799,96       | <b>161.799,96</b>  |
| 2035                                | 18  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 155.576,89       | <b>155.576,89</b>  |
| 2036                                | 19  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 149.593,16       | <b>149.593,16</b>  |
| 2037                                | 20  | 467.233,80             | 153.350,65     | <b>620.584,45</b>  | <b>305.414,23</b>                       | <b>315.170,22</b>                                       | 0,00                   | <b>0,00</b>                     | 620.584,45                     | 305.414,23    | <b>315.170,22</b>                 | <b>315.170,22</b>             | 0,00          | 143.839,58       | <b>143.839,58</b>  |

| VARIANTA "Z INVESTICIJO" |                |   |                        |                      |  |   |   |                        |                                 |                                |                     |                                   |                               |                     |                     |
|--------------------------|----------------|---|------------------------|----------------------|--|---|---|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Letnica (obdobje)        | Leto (zap.št.) | EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK "PROJEKTA" V EKONOMSKI DOBI |                        |                      |  |   |   |                        |                                 |                                |                     |                                   |                               |                     |                     |
|                          |                | DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE                                      |                        |                      |  |   | DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE (ostanek vrednosti) | INVESTICIJSKA VLAGANJA | SKUPAJ                          |                                |                     |                                   | DISKONTIRANE VREDNOSTI (4,0%) |                     |                     |
|                          |                | KORISTI - prihodki v fazi obratovanja                                 | KORISTI - eksternalije | SKUPAJ KORISTI       | ODLIVI - odhodki v fazi obratovanja (operativni stroški) | SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE |   |                        | POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI) | NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI) | NETO PRIHODKI       | NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI) | INVESTICIJSKA VLAGANJA        | NETO PRIHODKI       | NETO DENARNI TOK    |
| 2038                     | 21             | 467.233,80  | 153.350,65             | <b>620.584,45</b>    | <b>305.414,23</b>  | 315.170,22                              | 0,00  | <b>0,00</b>            | 620.584,45                      | 305.414,23                     | <b>315.170,22</b>   | 315.170,22                        | 0,00                          | 138.307,28          | <b>138.307,28</b>   |
| 2039                     | 22             | 467.233,80  | 153.350,65             | <b>620.584,45</b>    | <b>305.414,23</b>  | 315.170,22                              | 0,00  | <b>0,00</b>            | 620.584,45                      | 305.414,23                     | <b>315.170,22</b>   | 315.170,22                        | 0,00                          | 132.987,77          | <b>132.987,77</b>   |
| 2040                     | 23             | 467.233,80  | 153.350,65             | <b>620.584,45</b>    | <b>305.414,23</b>  | 315.170,22                              | 275.290,20  | <b>0,00</b>            | 895.874,65                      | 305.414,23                     | <b>590.460,42</b>   | 590.460,42                        | 0,00                          | 239.565,34          | <b>239.565,34</b>   |
| <b>SKUPAJ</b>            |                | <b>9.344.676,02</b>   | <b>3.396.035,04</b>    | <b>12.740.711,05</b> | <b>6.108.284,52</b>                                      | <b>6.632.426,53</b>                     | <b>275.290,20</b>                                       | <b>1.495.554,83</b>    | <b>13.016.001,25</b>            | <b>7.603.839,34</b>            | <b>6.907.716,73</b> | <b>5.412.161,91</b>               | <b>1.361.901,30</b>           | <b>4.219.118,82</b> | <b>2.857.217,51</b> |

### 14.3.3 Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta v okviru »Ekonomске analize projekta«

**Ekonomska neto sedanja vrednost (eNSV/C)** je pri 4% diskontni stopnji pozitivna in znaša 2.857.217,51 EUR, medtem ko je **ekonomska interna stopnja donosa (eISD/C)** (23,23%) in presega uporabljeno družbeno diskontno stopnjo (4%), kar le še potrjuje upravičeno izvedbo projekta, saj je s širšega družbeno-ekonomskega vidika donosen. **Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (eRNSV/C)** je 2,098 EUR, kar pomeni, da vsak vložen EUR v projekt prinaša družbi korist v višini 2,098 EUR.

**Ekonomski količnik relativne koristnosti**, ki predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi in sedanjo vrednostjo vseh stroškov znaša **1,566 in je večji od 1**, kar pomeni, da so diskontirani stroški investicije nižji od diskontiranih prihodkov oz. jih ti v celoti pokrivajo. **Diskontirana doba vračanja vloženi sredstev** po ekonomski analizi kaže, da se vložena sredstva v projekt povrnejo znotraj ekonomske dobe, in sicer v 4,20 letih.

V spodnji tabeli so prikazani tudi ekonomski kazalniki v primeru uporabe 5% družbene diskontne stopnje (DDS).

Tabela 38: Ekonomski kazalniki upravičenosti investicijskega projekta v okviru izvedene »Ekonomске analize projekta«

| Postavka  | 4% DDS           | 5% DDS           |
|---|------------------|------------------|
| Ekonomska interna stopnja donosnosti (eISD/C)       | 23,23%           | 23,23%           |
| Ekonomska neto sedanja vrednost (eNSV/C)            | 2.857.217,51 EUR | 2.444.138,27 EUR |
| Ekonomska relativna neto sedanja vrednost (eRNSV/C) | 2,098 EUR        | 1,836 EUR        |
| Ekonomski količnik relativne koristnosti            | 1,566            | 1,529            |
| Doba vračanja naložbe (let)                         | 4,20             | 4,34             |

#### 14.3.3.1 Sklep »Ekonomska analize projekta«

Glede na to, da je *ekonomska neto sedanja vrednost (eNSV/C)*, kot glavni referenčni kazalnik za ocenjevanje projekta **pozitivna (eNSV/C>0)**, ob tem pa je *ekonomska stopnja donosa (eISD/C)*, ki izraža socialno-ekonomsko donosnost projekta **večja od uporabljene družbene diskontne stopnje (eISD/C>DDS)**, lahko ugotovimo, da je **izvedba projekta za širšo socialno-družbeno okolje upravičena in zaželena**.

## 15 ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

### 15.1 Analiza občutljivosti

V času obratovanja so dejanski poslovni rezultati le redko enaki tistim, ki so načrtovani v investicijskih projekcijah. Vseh dogodkov namreč ne moremo vnaprej predvideti, zato načrtujemo le bolj ali manj verjetne rezultate in na njihovi osnovi izračunamo kazalnike upravičenosti investicijskega projekta.

Prav zaradi negotovosti, s tem pa tudi tveganosti takšnih ocen, je pri presojanju investicijskega projekta pomembno tudi, da ugotovimo, koliko se lahko spremenijo posamezni stroški in prihodki, da investicijski projekt, katerega upravičenost dokazujemo s pomočjo izbranih kriterijev, ne postane še bolj neupravičen. *Cilj analize občutljivosti je opredeliti kritične spremenljivke projekta.*

Pri analizi občutljivosti je potrebno najprej ugotoviti tiste spremenljivke, ki so po svoji velikosti in pomembnosti ključne za celoten investicijski projekt. Le-te imenujemo ključne spremenljivke projekta in so tisti elementi poslovnih napovedi, katerih majhna sprememba močno spreminja končni rezultat in s tem tudi kazalnike upravičenosti investicijskega projekta.

Pri obravnavanem projektu smo izbrali naslednje kritične parametre:

- ↳ *investicijski stroški (vrednost investicije),*
- ↳ *prihodki/koristi investicije.*

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1% in -1%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem smo ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene. *V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 1% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NSV).* V okviru predmetnega projekta, pa smo kot kritične spremenljivke opredelili predvsem tiste, katere 1% sprememba povzroči več kot 5% spremembo enega izmed ključnih finančnih oz. ekonomskih kazalnikov.

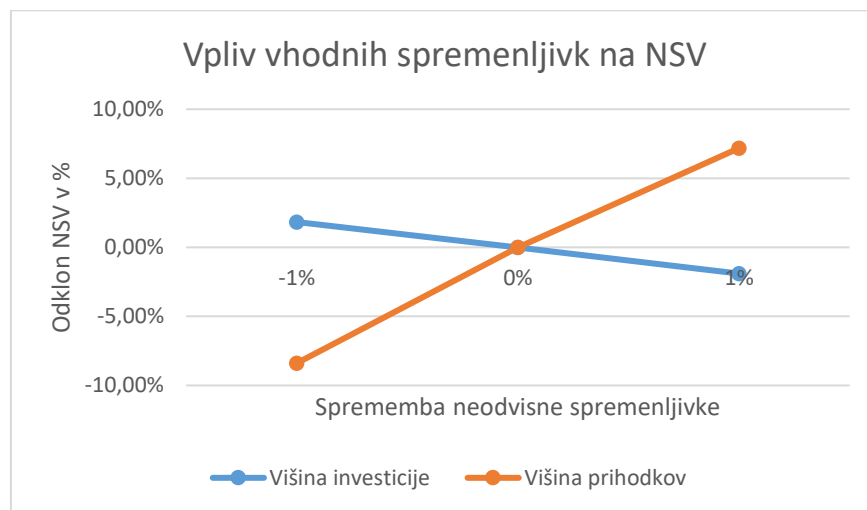
Rezultate analize občutljivosti na ravni celotnega investicijskega projekta prikazujemo v naslednjih tabelah.

### 15.1.1 Analiza občutljivosti – FINANČNI TOK

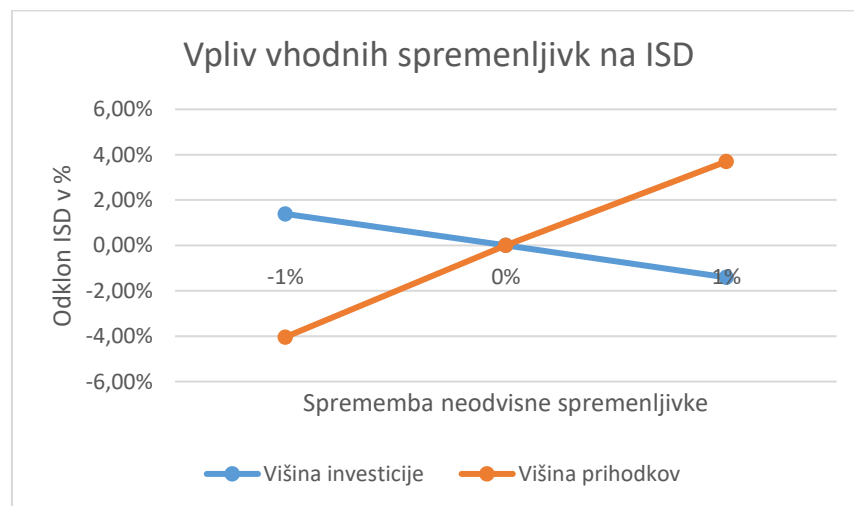
Tabela 39: Analiza občutljivosti glede na spremembo ključnih spremenljivk – FINANČNI TOK

| Spremenljivka             | Neto sedanja vrednost |              |               | Interna stopnja donosnosti |              |               |
|---------------------------|-----------------------|--------------|---------------|----------------------------|--------------|---------------|
|                           | -1%                   | 0%           | 1%            | -1%                        | 0%           | 1%            |
| <b>Višina investicije</b> | 747.951,00            | 734.253,09   | 720.555,17    | 8,85%                      | 8,72%        | 8,60%         |
| <b>odklon</b>             | <b>1,83%</b>          | <b>0,00%</b> | <b>-1,90%</b> | <b>1,39%</b>               | <b>0,00%</b> | <b>-1,41%</b> |
| <b>Višina prihodkov</b>   | 677.430,18            | 734.253,09   | 791.075,99    | 8,39%                      | 8,72%        | 9,06%         |
| <b>odklon</b>             | <b>-8,39%</b>         | <b>0,00%</b> | <b>7,18%</b>  | <b>-4,04%</b>              | <b>0,00%</b> | <b>3,70%</b>  |

Kritično spremenljivko predstavlja višina prihodkov, saj predstavlja sprememba +-1% predmetne spremenljivk več kot 5% odklon v finančnem kazalniku NSV. V nadaljevanju projekta bo potrebno posebno pozornost nameniti predvsem čim natančnejšemu planiranju prihodkov.



Grafikon 4: Vpliv vhodnih spremenljivk na NSV, v %



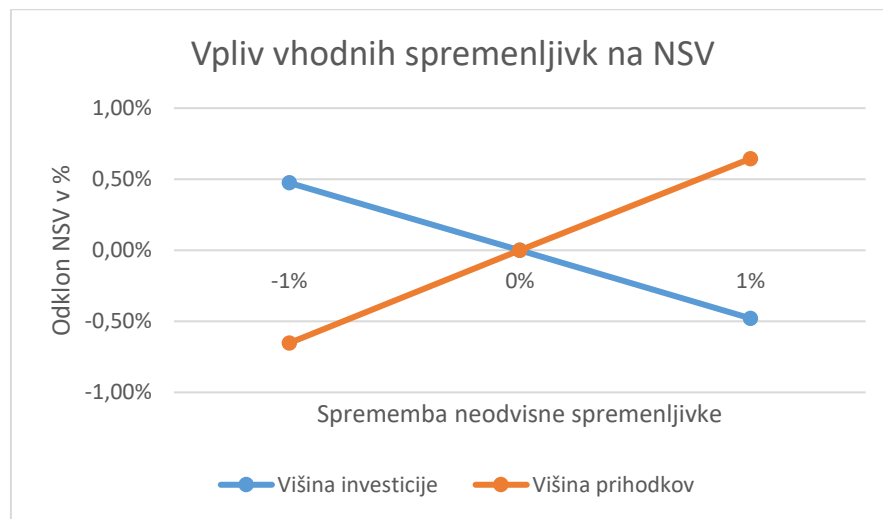
Grafikon 5: Vpliv vhodnih spremenljivk na ISD, v %

### 15.1.2 Analiza občutljivosti – EKONOMSKI TOK

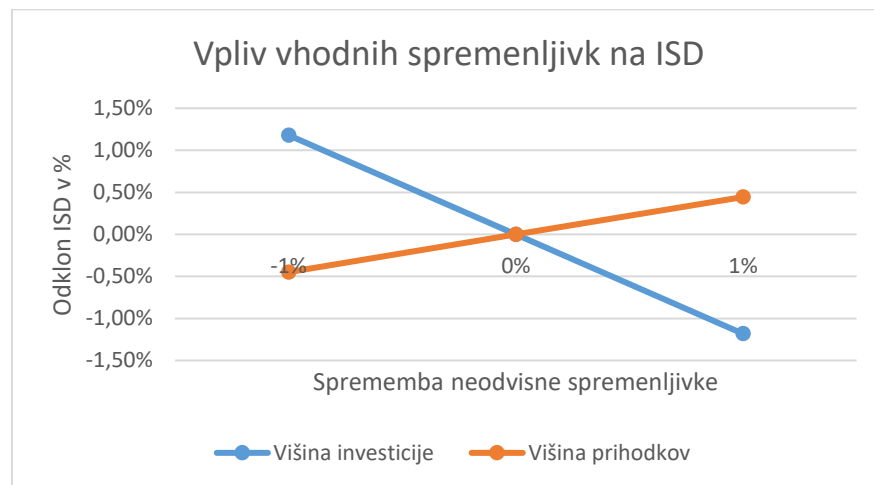
Tabela 40: Analiza občutljivosti glede na spremembo ključnih spremenljivk – EKONOMSKI TOK

| Spremenljivka             | Neto sedanja vrednost |              |               | Interna stopnja donosnosti |              |               |
|---------------------------|-----------------------|--------------|---------------|----------------------------|--------------|---------------|
|                           | -1%                   | 0%           | 1%            | -1%                        | 0%           | 1%            |
| <b>Višina investicije</b> | 2.870.836,53          | 2.857.217,51 | 2.843.598,50  | 23,51%                     | 23,23%       | 22,96%        |
| <b>odklon</b>             | <b>0,47%</b>          | <b>0,00%</b> | <b>-0,48%</b> | <b>1,18%</b>               | <b>0,00%</b> | <b>-1,18%</b> |
| <b>Višina prihodkov</b>   | 2.838.690,07          | 2.857.217,51 | 2.875.744,96  | 23,13%                     | 23,23%       | 23,33%        |
| <b>odklon</b>             | <b>-0,65%</b>         | <b>0,00%</b> | <b>0,64%</b>  | <b>-0,45%</b>              | <b>0,00%</b> | <b>0,44%</b>  |

V primeru ekonomske analize ni prepoznana kritična spremenljivka, saj sprememba višine prihodkov ali investicije v višini +/-1% ne povzroča več kot 5% odklona ekonomskih kazalnikov.



Grafikon 6: Vpliv vhodnih spremenljivk na NSV, v %



Grafikon 7: Vpliv vhodnih spremenljivk na ISD, v %

## 15.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je ocenjevanje verjetnosti, da projekt ne bo dosegel pričakovanih rezultatov oz. učinkov. Osredotoča se na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta.

Vrste tveganj, ki se pojavljajo pri izvedbi projekta, so: *tveganje razvoja projekta in splošna tveganja; tveganje v času izgradnje ter tveganje v času obratovanja.*

Tveganja so opredeljena glede na oceno tveganja: **0 (ni prisotno tveganje; minimalno tveganje); 1 (nizko tveganje); 2 (srednje tveganje); 3 (visoko tveganje).**

### I. Opis faktorjev tveganja

#### TVEGANJE RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA

- FT1: Prvi faktor je povezan s **tveganjem zaradi neizkušenosti in/ali preobremenjenosti in strokovne usposobljenosti odgovornega vodje projekta**. Pri tem gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in pravočasnega zaključka projekta, sprejemanja napačnih odločitev, nejasnega delegiranja nalog in opredelitve odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu ipd. Pri obremenjenosti vodje projekta pa gre predvsem za tveganje neuspešnega vodenja in izvedbe projekta ter ne-zagotavljanja primerne spremljanja in posledično ne sprotne reševanja problemov ipd. V primeru, da je za odgovornega vodjo imenovana strokovno usposobljena oseba in da le-ta ni preobremenjena z drugimi nalogami ter da ima na razpolago ne preobremenjeno in usposobljeno strokovno skupino, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru, da odgovorni za izvedbo projekta ne izpolnjujejo niti ene zahteve, prejme oceno 3.
- FT2: Drugi faktor je povezan s **tveganjem pridobivanja dokumentacije**. Pri tem gre predvsem za projektno in investicijsko dokumentacijo, dokumentacijo s področja varstva okolja, prostorske akte, tehnično dokumentacijo ipd. Drugi dejavniki, ki vplivajo na tveganja, so povezani z obsegom vrednosti investicijskega projekta, kompleksnostjo investicijskega projekta, lokacijo operacije, zakonodajo na področju predmetne operacije ipd. V primeru, da gre za drago in kompleksno operacijo, za katero je potrebna obsežna dokumentacija (OPPN, PVO, ...), prejme oceno 3. Če je navedeno, v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.
- FT3: Tretji faktor tveganja je povezan s **tveganjem pridobivanja soglasij**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganja, povezana s pridobivanjem soglasij so: merila in pogoji za gradnjo objektov, ki izhajajo iz prostorskih aktov, lastništva zemljišč, kjer se bo izvajala operacija, vrsta gradnje in drugih del ter namembnost objekta, lokacija operacije ipd. Tako npr. veliko število soglasij, ki jih je potrebno pridobiti za izvedbo operacije (investicijskega projekta) pomeni višje tveganje (3) kot če gre za manjše število soglasij (1). Če je navedeno v času izdelave investicijske dokumentacije že vse pridobljeno, prejme oceno 0.
- FT4: Četrty faktor tveganja je povezan s skladnostjo projekta s **tveganjem usklajenosti projekta s cilji, strategijami in politikami investitorja in države**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: neusklajenost projekta s cilji in strategijo investitorja, neusklajenost projekta z državnimi



strategijami in z veljavno zakonodajo ipd. V kolikor je projekt usklajen z vsemi strategijami, cilji in politikami, prejme oceno 0. V obratnem primeru prejme oceno 3.

FT5: Peti faktor tveganja je povezan s **tveganji zaradi nestabilnosti političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta** (npr. vpliv na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev ipd.). Navedeni faktorji tveganja vplivajo predvsem na zaustavitev ali le na zastoj projekta in s tem podaljšanje roka njegove izvedbe. V kolikor tega tveganja ni zaznati, projekt prejme oceno 0; v najslabšem obratnem primeru prejme oceno 3.

#### TVEGANJE V ČASU IZGRADNJE

FT6: Šesti faktor tveganja je povezan s **tveganjem izvedbe projekta**. Dejavniki, ki vplivajo na ta tveganja, so: izvedba postopka javnega naročanja, sprejemanja ustreznih občinskih sklepov in aktov ter oddaje del izvajalcu oz. koncesionarju, izkušnost izvajalca del in podizvajalcev, geološko, geomehansko in prostorsko zahteven teren gradnje, konstrukcijsko zahteven objekt, veliko število podizvajalcev, zanesljivost projektnega izvajalca, finančna stabilnost izvajalca projekta. V primeru, da se predvideva probleme v postopku JN, da gre za zahteven projekt in teren izgradnje, da izbrani izvajalec del nima dovolj izkušenj z gradnjo takih objektov in da ima veliko število podizvajalcev, da predvidevamo nezanesljivost projektnega izvajalca, prejme oceno 3.

FT7: Sedmi faktor tveganja je povezan s **tveganjem uspešnega in pravočasnega prevzema objektov in njihove predaje v upravljanje**. Dejavniki, ki vplivajo na tveganje, so: vrsta objekta (objekt z vplivi na okolje, objekt, pri katerem je predpisan monitoring), izkušnje izvajalca projekta (skladnost gradnje v skladu s tehnično in projektno dokumentacijo, izpolnjevanje obveznosti izvajalca) in izkušnje investitorja (obveznosti investitorja: nadzor nad gradnjo, kvalitativni pregled in prevzem, projekt vzdrževanja in obratovanja ipd.). Tu je zelo pomemben dejavnik tudi pravočasnost izvedbe projekta in izvedba internega kakovostnega prevzema. V primeru, da investitor in izvajalec del oz. koncesionar ne izpolnjujeta svojih obveznosti, prejme oceno 3.

FT8: Osmi faktor tveganja je povezan z oceno **tveganja financiranja investicijskega projekta**. Če ima investitor zadostne finančne vire, da lahko sam nadomešča nižje prihodke investicijskega projekta ali izgubo virov financiranja, da ima dobre rezultate prejšnjega delovanja, prejme oceno 1. V nasprotnem primeru prejme oceno 3.

#### TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA

FT9: Deveti faktor tveganja je povezan s **poslovnim tveganjem**. Dejavniki, ki vplivajo na poslovno tveganje so: povpraševanje, cene storitev, izpolnjevanje standardov, ki so potrebni za opravljanje dejavnosti itd. V primeru, da obstaja velika možnost za upad prihodkov iz naslova predmetnega investicijskega projekta, prejme oceno 3.

FT10: Deseti faktor tveganja je povezan z oceno **tveganja upravljanja, obratovanja, vzdrževanja objekta in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi**. Dejavniki tveganja so: višina stroškov tekočega, rednega vzdrževanja objekta, višina stroškov investicijskega vzdrževanja, višina stroškov obratovanja, višina planiranih družbeno-ekonomskih koristi, časovno obdobje, ko se pojavijo stroški investicijskega vzdrževanja ipd., ter doseženi cilji projekta. V primeru, da so stroški višji od predvidenih oz. da se ne dosega predvidenih družbeno-ekonomskih koristi investicijskega projekta, projekt prejme oceno 3.

FT11: Enajsti faktor tveganja je povezan z **okoljskim tveganjem**. Okoljska tveganja se nanašajo tako na negativne vplive investicijskega projekta na okolje kot tudi na spremembe zakonodaje in

standardov na področju varstva okolja. V primeru, da je stopnja uresničitve okoljskega tveganja visoka, prejme oceno 3.

## II. Točkovanje in rangiranje faktorjev tveganja

Faktorji tveganja imajo določeno utež (ponder) glede na tveganje, ki ga predstavljajo za uresničitev projekta. Faktorji tveganja so točkovani na podlagi ocene tveganja. Stopnja tveganja je seštevek ponderiranih ocen tveganja in je prikazana v odstotkih glede na največje možno število točk. Nižji delež vseh možnih točk pomeni nižjo stopnjo tveganja.

V analizi tveganja smo izračunali pripadajočo stopnjo tveganja investicijskega projekta za varianto »brez investicije« kot tudi za varianto »z investicijo«. Pri vrednotenju tveganj smo upoštevali ugotovitve do katerih smo prišli tako na podlagi finančne kot tudi ekonomske (CBA) analize.

## III. Rezultati in sklep analize tveganj

Iz izračuna stopnje tveganja izhaja, da investicijski projekt pod **varianto »z investicijo«**, ocenjen po zgoraj opisanih faktorjih tveganja, v primerjavi z varianto »brez investicije«, **manj tvegan**. Stopnja tveganja izvedbe projekta znaša **29,8% vseh možnih točk**, kar je dokaj **nizka stopnja tveganja**. Večje tveganje pa predstavlja varianta »brez investicije« t.j. ohranjanje obstoječega stanja.

Z vidika analize tveganja lahko zaključimo, da je investicijski projekt pri varianti »z investicijo« najbolj tvegan predvsem z vidika tveganj v času razvoja projekta, toda ne v takšni meri kot, če se investicija ne izvede.

**Zaključimo lahko, da investicijski projekt pod varianto »z investicijo« tako z razvojnega vidika kot tudi z vidika izvedljivosti in obratovanja, predvsem pa z vidika doseganja družbeno-ekonomskih koristi, ne predstavlja visokega tveganja ter je izvedba investicijskega projekta na podlagi analize tveganj ekonomsko upravičena.**

Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta je podan v nadaljevanju.

Tabela 41: Izračun stopnje tveganja investicijskega projekta

| Faktorji tveganja  | Koefficient pomembnosti faktorja (ponder) | Max. možno št. točk | Varianta "brez investicije" |              | Varianta "z investicijo" |              |
|--|---|---------------------|-----------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
|  |   |                     | Ocena tveganja              | Rezultat     | Ocena tveganja           | Rezultat     |
| FT1: tveganje povezano z vodenjem projekta (odgovornim vodjo)                      | 2   | 6                   | 0                           | 0            | 1                        | 2            |
| FT2: tveganje pridobivanja dokumentacije   | 2   | 6                   | 0                           | 0            | 1                        | 2            |
| FT3: tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij                                   | 2   | 6                   | 0                           | 0            | 3                        | 6            |
| FT4: tveganje usklajenosti s cilji, strategijami, politikami in z zakonodajo       | 3   | 9                   | 3                           | 9            | 0                        | 0            |
| FT5: splošna tveganja (nestabilne politične razmere, odklonilno javno mnenje ipd.) | 1   | 3                   | 3                           | 3            | 0                        | 0            |
| <b>Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja</b>                               |   | <b>30</b>           |                             | <b>12</b>    |                          | <b>10</b>    |
| FT6: tveganje izvedbe projekta   | 3   | 9                   | 0                           | 0            | 1                        | 3            |
| FT7: tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema objektov                          | 3   | 9                   | 0                           | 0            | 1                        | 3            |
| FT8: tveganje financiranja investicijskega projekta                                | 3   | 9                   | 0                           | 0            | 1                        | 3            |
| <b>Tveganje v času izgradnje</b>   |   | <b>27</b>           |                             | <b>0</b>     |                          | <b>9</b>     |
| FT9: poslovna tveganja, vključno s tveganjem doseganja prihodkov                   | 3   | 9                   | 3                           | 9            | 1                        | 3            |
| FT10: tveganje upravljanja, koriščenja in doseganja družbeno-ekonomskih koristi    | 3   | 9                   | 3                           | 9            | 1                        | 3            |
| FT11: okoljska tveganja  | 3   | 9                   | 2                           | 6            | 0                        | 0            |
| <b>Tveganje v času obratovanja</b>   |   | <b>27</b>           |                             | <b>24</b>    |                          | <b>6</b>     |
| <b>Skupaj število točk</b>   |   | <b>84</b>           |                             | <b>36</b>    |                          | <b>25</b>    |
| <b>STOPNJA TVEGANJA (delež od max možnih točk)</b>                                 |   |                     |                             | <b>42,9%</b> |                          | <b>29,8%</b> |

## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Rezultati obravnavane investicije z njihovo razlago so podani v nadaljevanju.

### ⇒ Glavni rezultat investicije:

Gladni rezultat investicijskega projekta je ureditev razpršenega hotela v trenutno degradiranih/porušenih objektih v naselju Padna z namenom vzpostavitve celovite ponudbe turističnih storitev. Glavni cilj investicijskega projekta je v predvidenem obdobju in s predvidenimi finančnimi sredstvi celovito urediti obravnavane objekte v naselju Padna, s ciljem povečanja števila nastanitvenih zmogljivosti v naselju Padna, rekonstrukcije propadajočih in praznih objektov ter izboljšanja podobe naselja in s tem revitalizacija kulturne dediščine, prav tako pa je cilj medsebojno povezovanje ponudnikov v celovito turistično ponudbo ter posledično razvita lokalna turistična ponudba.

### ⇒ Skupna vrednost investicije

Vrednost investicijskega projekta znaša po stalnih cenah **1.495.554,83 EUR brez DDV** oz. **1.503.588,51 EUR z DDV**. Po tekočih cenah znaša vrednost investicijskega projekta **1.560.480,30 EUR brez DDV** oz. **1.568.595,37 EUR z DDV**.

### ⇒ Viri investicije

Investicijski projekt se bo financiral v obliki javno-zasebnega partnerstva, in sicer iz proračunskih sredstev občine Piran v višini 45.001,76 EUR z DDV – *gre za vlaganja v pripravljalne aktivnosti projekta (finančni nadzor, stroški inf. in obveščanja, investicijska dokumentacija), ki se izvedejo po klasičnem JN* in iz naslova zasebnih sredstev v višini 1.523.593,61 EUR – *gre za vlaganja v izvedbena dela, izvedbeni nadzor in projektiranje*.

### ⇒ Časovni načrt

Časovni načrt izvedbe projekta je od januarja 2019 pa do decembra 2020, ko je predviden zaključek izvedbenih del projekta in predaja v uporabo in upravljanje. Pripravljalne aktivnosti projekta so se pričele konec leta 2016, z izdelavo Idejne zasnove (IDZ).

### ⇒ Finančna analiza »projekta«

Finančni kazalniki investicijskega projekta v okviru izvedene »Finančne analize projekta« kažejo, da je investicijski projekt **finančno rentabilen**. Rezultati niso presenetljivi glede na to, da gre za profitabilen projekt v turistično infrastrukturo. **Glede na to, da sta fNSV/C (734.253,09 EUR) in fISD/C (8,72%) pozitivna, dokazuje, da je projekt finančno zanimiv in da so vlaganja v projekt smiselna.**

### ⇒ Finančna analiza »projekta« iz vidika javnega in zasebnega kapitala s kazalniki

Finančni kazalniki na nivoju investicijskega projekta iz vidika lastnika oz. javnega partnerja v okviru izvedene »finančne analize projekta« kažejo, da je investicijski projekt iz vidika javnega investitorja **donosen**. Rezultat je pričakovan glede na to, da javni partner v navedenih primerih v projektu financira le del pripravljalnih aktivnosti.

Finančni kazalniki na nivoju investicijskega projekta iz vidika upravljavca oz. zasebnega partnerja v okviru izvedene »finančne analize projekta« kažejo, da je investicijski projekt iz vidika zasebnega partnerja **donosen**. *Donosnost (fISD/Kp) v višini 7,39% presega minimalno zahtevano donosnost, tj. 7%, kot znaša diskontna stopnja, posledično so zasebna vlaganja zaželena oz. priporočljiva.*

⇒ **Ekonomska analiza s kazalniki**

Glede na to, da je *ekonomska neto sedanja vrednost (eNSV/C)*, kot glavni referenčni kazalnik za ocenjevanje projekta **pozitivna (eNSV/C>0)** in znaša **2.857.217,51 EUR**, ob tem pa je **23,23% ekonomska stopnja donosa (eISD/C)**, ki izraža socialno-ekonomsko donosnost projekta **večja od družbene diskontne stopnje, ki znaša 4% (eISD/C>DDS)**, lahko ugotovimo, da je **izvedba projekta za širšo socialno-družbeno okolje upravičena in zaželena.**