

Investitorji:  
Občina Destrnik



PROJEKT:

## »OBRTNO POSLOVNA CONA JANEŽOVCI«

### *Dokument identifikacije investicijskega programa - DIIP*

*(po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije  
na področju javnih financ – Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/16 in skladno z delovnim  
dokumentom 4, Smernice glede metodologije za izvedbo analize stroškov in koristi 08/2006)*



*Investicijski dokument vsebuje podatke, ki so poslovna skrivnost in jih nihče nima pravice kopirati ali posredovati drugim osebam ali kakorkoli razkriti brez izrecnega soglasja investitorja in izdelovalca investicijske dokumentacije. Poslovna skrivnost je celotni investicijski dokument.*

*Datum: Maj, 2019*

*Žig*

*Podpis*

Naziv investicijskega projekta:  
**»Obrtno poslovna cona - Janežovci«**

Investitor:

**OBČINA DESTRNIK**

**Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, Slovenija**

Odgovorna oseba investitorja (ime in priimek, žig in podpis):

**Franc Pukšič, župan**

---

Skrbnik investicijskega projekta (ime in priimek, podpis):

**Franc Pukšič, župan**

---

Izdelovalec investicijskega programa (ime in priimek in žig):

**RADIX D. O. O.**

**Lovrenc na dravskem polju 37b, 2324 Lovrenc na dravskem polju**

**Aleksander Dolenc, direktor**

---

Upravljalec:

**OBČINA DESTRNIK**

**Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, Slovenija**

Odgovorna oseba investitorja (ime in priimek, žig in podpis):

**Franc Pukšič, župan**

## KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM .....	7
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	9
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU.....	15
3.1	Navedba investitorjev .....	15
3.2	Navedba upravljavcev .....	15
4	ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB.....	16
4.1	Temeljni razlogi za investicijsko namero.....	17
4.2	Preveritev usklajenosti operacije z razvojnimi strategijami in politikami .....	18
4.2.1	UTEMELJITEV SKLADNOSTI PROJEKTA s cilji relevantnih prioritet MAKROREGIONALNIH STRATEGIJ EU	18
4.2.2	Oprelitev ciljne skupine, ki ji je projekt namenjen in analiza njenih potreb.....	19
4.2.3	Navedba prioritete in ukrepa v RRP, v katero se uvršča projekt .....	19
4.2.4	Navedba prednostne naložbe OP EKP 2014-2020 , v katero se uvršča projekt:.....	20
4.2.5	Operativni program 2014-2020 .....	20
4.3	Zakonodaja, ki ureja predmetno področje.....	22
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO.....	24
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL.....	25
6.1	Tehnični podatki.....	25
6.1.1	Opis posega.....	25
6.1.2	Vrsta in pomen ceste .....	26
6.1.3	Posebni pogoji .....	26
6.1.4	Odvodnjavanje.....	26
6.1.5	Križišča in priključki.....	26
6.1.6	Preglednost.....	26
6.1.7	Zbirni center.....	26
6.1.8	Vodovod.....	27
6.1.9	Začasna deponija materialov .....	27
6.1.10	Odpadki na gradbišču .....	27
6.1.11	Tehnologija gradnje .....	28
6.1.12	Ureditev prometa v času gradnje .....	28
6.1.13	Objekti in zidovi .....	28
6.1.14	Servisne površine, parkirišča .....	28
6.1.15	Prometna signalizacija .....	28
6.1.16	Komunalni vodi.....	29

7	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO .....	30
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO .....	31
8.1	Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah in tekočih cenah .....	31
8.2	Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah .....	32
8.3	Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah .....	32
8.4	Navedba osnov za oceno vrednosti .....	34
9	ANALIZA LOKACIJE .....	35
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV .....	36
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI .....	37
11.1	Vodenje projekta.....	38
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA .....	39
13	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	40
13.1	Izhodišča za izračun stroškov .....	40
13.2	Dolžniški viri financiranja .....	41
13.3	Projekcija stroškov .....	42
13.3.1	Projekcija prihodkov .....	44
14	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE .....	47
14.1	Finančna analiza – izhodišča .....	47
14.1.1	Projekcija investicije – finančna analiza Var 1 .....	48
14.1.2	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi Var 1 .....	49
14.1.3	Izračun maksimalnega prispevka Skupnosti .....	50
14.2	Ekonomska analiza – izhodišča .....	50
14.2.1	Projekcija investicije – ekonomska analiza Var 1 .....	51
14.2.2	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi .....	52
14.2.3	Projekcija investicije – finančna analiza <b>Var 2 S Subvencijo</b> .....	53
14.2.4	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi Var 2 .....	54
14.3	Ekonomska analiza – izhodišča Var 2 .....	55
14.3.1	Projekcija investicije – ekonomska analiza <b>Var 2 S Subvencijo</b> .....	56
14.3.2	Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi .....	57
15	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI .....	58
16	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV .....	59

*Kazalo tabel:*

Tabela 2-1: Načrtovani fizični kazalniki učinka naložbe .....	9
Tabela 2-2: Načrtovani kazalniki rezultata .....	9
Tabela 2-3: Načrtovani finančni kazalniki o naložbe.....	10
Tabela 2-4: Projektna skupina .....	11
Tabela 2-6: Viri financiranja investicije po tekočih cenah.....	12
Tabela 8-1: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah .....	32
Tabela 8-2: Predvidene stopnje inflacije.....	33
Tabela 8-3: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah .....	33
Tabela 11-1: Časovni načrt izvedbe projekta .....	37
Tabela 12-1: Viri financiranja investicije po tekočih cenah.....	39
Tabela 13-1: Projekcija stroškov Var 1 .....	42
Tabela 14-1: Projekcija investicije – finančna analiza .....	48
Tabela 14-2: Izračun maksimalnega prispevka Skupnosti.....	50
Tabela 14-3: Projekcija investicije – ekonomska analiza .....	51
Tabela 14-1: Projekcija investicije – finančna analiza .....	53
Tabela 14-3: Projekcija investicije – ekonomska analiza .....	56

*Kazalo slik:*

Slika 4-1: Trenutno stanje OC Drstelja – fotografije .....	16
Slika 4-2: Predvidena nova OPC Janežovci – parcele .....	16
Slika 4-3: Predvidena OPC Janežovci – zaokrožene parcele.....	18
Slika 9-1: Grafični prikaz lokacije .....	35
Slika 11-1: Kadrovsko – organizacijska shema .....	38

## **1 UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM**

Investitor Občina Destrnik namerava vzpostaviti obrtno poslovno cono v Janežovcih. Obrtno poslovna cona Janeževci (OPC Janežovci) se bo nahajala ob državni cesti Ptuj - Lenart. Gre za pomemben **regijski projekt ureditve območja za vzpostavitev obrtno poslovne cone**. Predviden začetek projekta je leto 2019, zaključek se predvideva v letu 2022.

Namen projekta je, da občina omogoči infrastrukturno ureditev, dograditev in razširitev ekonomsko – poslovne cone in s tem zagotoviti pogoje za razvoj in rast podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni in državni ravni. Cilji projekta z vidika OP EKP 2014-2020 so:

- prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni,
- povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju MSP),
- povečanje zaposlovanja v podjetjih na območju investicije.

Cilji projekta:

- zagotavljanje prostorskih pogojev za gospodarsko dejavnost,
- vzpostavitev primerne razvojne infrastrukture, ki bo omogočala pospešen in kakovosten gospodarski in socialni razvoj, pospeševanje in razvoj podjetništva, prestrukturiranje podjetij,
- ustanavljanje novih malih podjetij, nova delovna mesta, povečanje dodane vrednosti na delovno mesto,
- razvoj človeškega kapitala,
- preprečevanje siromašenja človeškega kapitala (odseljevanje),
- ohranjanje naravnega okolja, kulturne krajine in poseljenosti podeželja,
- rast kakovosti življenja v občini in regiji,
- povezovanje in sodelovanje s sosednjimi območji na gospodarskem in drugih področjih družbenega življenja.

V ta namen se predvidi izgradnja celotne komunalne, prometne, elektroenergetske in telekomunikacijske infrastrukture, vključno s priključki na državno cesto.

V sklopu investicije se bo izvedlo spodaj naštetih aktivnosti:

- 1. Priprava projektne in investicijske dokumentacije**
- 2. Prijava za EU sredstva**
- 3. Pridobitev dolžniških virov financiranja**
- 4. Meteorna kanalizacija**
- 5. Fekalna kanalizacija**
- 6. Cesta s pločnikom**
- 7. Vodovod znotraj cone**
- 8. Vodovod DN160**
- 9. Zunanja ureditev s hortikulturo**
- 10. Zbirni center**
- 11. Nadzor investicije**

*Višina investicije OPC Janežovci brez DDV po stalnih cenah znaša 1.559.160,00 EUR.*

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 v svojem 13. členu določa, da Investicijski program obravnava podrobno razčlenjeno optimalno varianto, ki temelji na naslednji dokumentaciji:

- najmanj idejnem projektu po zakonu, ki ureja graditev objektov oziroma drugi idejni rešitvi kot tehnični, tehnološki ali drugi podlagi za pripravo
- investicijskega programa, ki mora vsebovati vse potrebne prvine in ugotovitve za čim realnejšo oceno vrednosti in izvedljivosti investicije;
- prostorskih aktih v primerih prostorskih ureditvenih pogojev (z opredeljenimi zahtevami za investicije, ki se nanašajo na optimalno varianto);
- tehnično-tehnološkem projektu s specifikacijo opreme;
- geoloških, geomehanskih, seizmoloških, vodnogospodarskih, ekoloških in drugih raziskavah ter analizah;
- dokazljivih virih financiranja.

Občina Destrnik že vrsto let izvaja intenzivni investicijski cikel, katerega cilj je zagotoviti ustrezen življenjski standard občanom in občanom v vseh naseljih občine. Ta cikel nadaljujejo tudi v letu 2019 in nadaljnjih letih. Navedeno dokazuje tudi razvojno naravnani proračun občin, ki v načrtu razvojnih programov opredeljuje številne pomembne in potrebne investicije občine, med njimi tudi izgradnjo obrtno poslovne cone Janežovci.

V maju 2019 je investitor skladno z določili *Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ* pristopil k izdelavi DIIPa (dokumenta identifikacije investicijskega projekta). Glede na višino naložbe, je potrebna tudi izdelava investicijskega programa (IP).

*Investitorji pričakujejo, da bo investicija sofinancirana, kot pomemben regijski projekt in bodo za ta namen pridobili subvencije s strani države. Pričakuje se nepovratna finančna spodbuda v višini 570.379,06 EUR.*

*V ta namen in za namen pridobitve dolžniških virov financiranja za izvedbo projekta je investitor pristopil k izdelavi investicijske dokumentacije.*



## 2 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

**Glavni cilj naložbe** vzpostavitvev – izgradnja obrtno poslovne cone v kraju Janežovci, v Občini Destrnik. V ta namen se predvidi izgradnja celotne komunalne, prometne, elektroenergetske in telekomunikacijske infrastrukture, vključno s priključki na državno cesto.

V okviru projekta bodo izvedene naslednje aktivnosti:

1. Priprava projektne in investicijske dokumentacije
2. Prijava za EU sredstva
3. Pridobitev dolžniških virov financiranja
4. Meteorna kanalizacija
5. Fekalna kanalizacija
6. Cesta s pločnikom
7. Vodovod znotraj cone
8. Vodovod DN160
9. Zunanja ureditev s hortikulturo
10. Zbirni center
11. Nadzor investicije

### Cilji investicije

- izgradnja OPC Janežovci,
- vključitev podjetij v OPC Janežovci,
- zagotavljanje prostorskih pogojev za gospodarsko dejavnost,
- vzpostavitev primerne razvojne infrastrukture, ki bo omogočala pospešen in kakovosten gospodarski in socialni razvoj, pospeševanje in razvoj podjetništva, prestrukturiranje podjetij,
- ustanavljanje novih malih podjetij, nova delovna mesta, povečanje dodane vrednosti na delovno mesto,
- razvoj človeškega kapitala,
- preprečevanje siromašenja človeškega kapitala (odseljevanje),
- ohranjanje naravnega okolja, kulturne krajine in poseljenosti podeželja,
- rast kakovosti življenja v občini in regiji,
- povezovanje in sodelovanje s sosednjimi območji na gospodarskem in drugih področjih družbenega življenja.

Načrtovani kazalni naložbe:

Tabela 2-1: Načrtovani fizični kazalniki učinka naložbe

Naziv kazalnika	Merska enota	Cilja vrednost ob zaključku projekta	Viri podatkov
Izgradnja OPC Janežovci	m <sup>2</sup>	57.626	Investicijska dokumentacija
Vključitev podjetij v OPC Janežovci	število	min. 4	Občina Destrnik

Tabela 2-2: Načrtovani kazalniki rezultata

Naziv kazalnika	Merska enota	Cilja vrednost 2 leti po zaključku naložbe	Viri podatkov
Število novo ustvarjenih delovnih mest	število	5 delovnega mesta na 100.000 EUR prejetih EU sredstev	Občina Destrnik
Zasedenost površin v OPC	m <sup>2</sup>	Min. 70 % zasedenost uporabnih površin	Občina Destrnik

Tabela 2-3: Načrtovani finančni kazalniki o naložbe

Naziv kazalnika	Merska enota	Cilja vrednost ob zaključku projekta	Viri podatkov
Višina investicije	EUR	1.595.966,65	IP

Naložba izkazuje zelo pozitiven učinek na gospodarski in družbeni razvoj podeželskega območja slovenskih goric. Ciljne skupine operacije so mikro, mala in srednje velika podjetja, ki bodo poslovala v OPC Janežovci. Posredno so ciljne skupine tudi vsi poslovni partnerji podjetij, ki bodo vključena v OPC Janežovci.

#### Spisek strokovnih podlag

Stroškovne podlage, na podlagi katerih je nastal DIIP:

- DIIP (Dokument identifikacije investicijskega projekta za OPC Drstelja Destrnik)
- Projektantski aproksimativni predračun za OPC Drstelja
- Primeri dobrih praks in na podlagi ocene tržnih vrednosti posameznih izvedbenih aktivnostih

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

Zaradi zmanjšanja zaposlenih v velikih industrijskih sistemih, so pričeli na podeželskih območjih rasti proizvodni ter storitveni subjekti prvotno družinskih obrti, ki so danes umeščeni na zemljiščih znotraj naselij ob stanovanjskih hišah lastnikov. Zaradi nezmožnosti nadaljnje rasti podjetij in proizvodnje, negativnih vplivov na okolje in zdravje ljudi obstaja potreba, da te subjekte preselimo iz stanovanjskih območij v za to namenjeno proizvodno območje. Na takem območju se bo zgradilo OPC Janežovci, ki bo komunalno urejena in dostopna. Namen projekta je pripraviti območje za umestitev manjših proizvodnih in storitvenih obratov. Načrtuje se nove obrate in tudi premestitve obratov iz območij naselij, kjer so v preteklih planskih obdobjih organsko razvijali iz manjših obrti. Predvideva se izgradnja ekonomsko – poslovne infrastrukture, ki je: prometna infrastruktura (samo izgradnja cest znotraj ekonomske poslovne cone in cest za namen delovanja ekonomsko poslovne cone, s pripadajočo infrastrukturo), ter energetska, komunalna in infrastruktura za telekomunikacije, potrebna za delovanje ekonomsko poslovne cone. Z realizacijo projekta se bo na območju občine povečala ponudba komunalno opremljenih zemljišč za opravljanje obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Investitor je v fazi priprave DIIP-a obravnaval dve varianti, in sicer:

- Varianto »Z« investicijo in
- Varianto »BREZ« investicije.

Odločil se je za varianto 1 – »Z« investicijo. Utemeljitev je razvidna iz nadaljevanja. Do izvedbe bo v načrtovanem časovnem okviru prišlo le ob pogojih pridobitve ustreznih financerskih sredstev (dolžniških virov financiranja).

Prva investicijska varianta »BREZ« investicije pomeni enako stanje obstoječemu; to je, da se investicija ne bi izvedla in posledično ne bo vzpostavljene OPC Janežovci. S tem ni mogoče realizirati zastavljenih ciljev. Zato je varianta »BREZ« investicije izločena iz nadaljnje obravnave investicije. Urejanje infrastrukture na območju občin za prebivalstvo in celotno javnost je skladno z zakonom določena izvirna naloga občin, zato varianta »BREZ« investicije za investitorja absolutno ni sprejemljiva in je zato utemeljeno zavrnjena.

Z investicijo v okviru projekta želimo na področju gospodarske dejavnosti pripraviti ustrezne pogoje za izvajanje obrtno – poslovnih aktivnosti podjetij, ki se bodo vključila v OPC Janežovci.

Navedba odgovorne osebe za izdelavo investicijskega programa ter odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta

Odgovorne osebe za izvedbo investicijskega projekta:	Občina Destrnik Franc Pukšič, župan
--	--

Predvidena organizacija

Občina Destrnik bo določila glavnega koordinatorja projekta, kar bo župan oz. po njegovem naročilu eden od zaposlenih v Občini Destrnik. Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbela ustrezno strokovno usposobljena, neformalno oblikovana projektna skupina.

Projektna skupina bo delovala v prostorih Občine Destrnik in na sami lokaciji naložbe. Sestajala se bo po potrebi, praviloma enkrat na 14 dni. Po potrebi bo skupina vodila zapisnike svojega dela oz. pripravljala poročila.

Tabela 2-4: Projektna skupina

Naziv dela	Izvajalec
Odgovorna oseba investitorja	<b>Franc Pukšič, župan</b>
Vodja projekta	<b>Zaposleni na občini Destrnik</b>
Projektantski in gradbeni nadzor	<b>Izbor po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izbiri izvajalcev</b>

Prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije z izračunanim deležem sofinanciranja investicije s sredstvi proračuna Republike Slovenije

Celotna investicijska vrednost je ocenjena, po tekočih cenah na 1.308.169,39 EUR brez DDV ter 1.595.966,65 EUR z DDV. Upravičeni stroški znašajo 1.308.169,39 EUR.

Občina bo del investicije pokrila iz sredstev občine za sofinanciranje investicij in dolžniških virov financiranja. Preostali del se pričakuje sofinanciranje iz naslova *regionalnih razvojnih projektov*.

Pri izračunih tekočih cen se upoštevajo inflacijske stopnje, ki so predvidene za pripravo državnega proračuna, oziroma tiste, ki jih pripravlja in objavlja nosilec javnih pooblastil za makroekonomske analize Republike Slovenije. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) se tekoče cene izračunavajo le, če je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Operacija se bo izvedla v letih 2019, 2020 in 2021 tako je narejen izračun v tekočih cenah in v nadaljevanju podajamo še tabelo virov financiranja investicije po tekočih cenah.

Tabela 2-5: Viri financiranja investicije po tekočih cenah

	2019	2020	2021	Skupaj
<b>EU sredstva</b>	36.550,00	361.153,98	172.675,08	<b>570.379,06</b>
<b>Občinska sredstva</b>	7.259,00	63.966,63	34.361,96	<b>105.587,59</b>
<b>Dolžniški viri</b>	920.000,00			<b>920.000,00</b>
<b>SKUPAJ</b>	963.809,00	425.120,61	207.037,04	<b>1.595.966,65</b>

Zbirni prikaz finančnih in ekonomskih izračunov izračunov ter utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

Naložba izkazuje pozitiven učinek na gospodarski in družbeni razvoj podeželskega območja slovenskih goric. Ciljne skupine operacije so mikro, mala in srednje velika podjetja, ki bodo poslovala v OPC Janežovci. Posredno so ciljne skupine tudi vsi poslovni partnerji podjetij, ki bodo vključena v OPC Janežovci.

**KAZALNIKI BREZ SUBVENCIJE**

**Kazalniki – finančna analiza**

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem) I = 1.559.160,00 EUR
- ekonomska doba investicije (v letih) i = 15
- diskontna stopnja r = 4,00%

**DINAMIČNI KAZALNIKI**

- Finančna neto sedanja vrednost FNSV = -762.098,36
- Finančna interna stopnja donosa FIRD = negativna
- Finančna relativna neto sedanja vrednost FRNSV = -0,513
- Doba vračanja investicije DV = ni povračila glede na načrtovano projekcijo let

**STATIČNI KAZALNIKI**

- Finančna neto sedanja vrednost FNSV = -750.865,06
- Finančna interna stopnja donosa FIRD = negativna
- Finančna relativna neto sedanja vrednost FRNSV = -0,482

**Kazalniki – ekonomska analiza**

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem) I = 1.559.160,00 EUR
- ekonomska doba investicije (v letih) i = 15
- diskontna stopnja r = 4,00%

**DINAMIČNI KAZALNIKI**

- Ekonomski neto sedanja vrednost ENSV = 2.022.822,49
- Ekonomski interna stopnja donosa EIRD = 17,806%
- Ekonomski relativna neto sedanja vrednost ERNSV = 1,378
- Ekonomski doba vračanja investicije EDV = 6,0 Let  
oz. 72 mesecev

### STATIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	<i>ENSV=</i> 3.761.087,04
Ekonomska interna stopnja donosa	<i>EISD=</i> 23,696%
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	<i>ERNSV=</i> 2,412

Iz zgoraj navedenih kazalnikov je razvidno da je finančna analiza prikazala nesmotrnost investicije, medtem ko je ekonomska analiza prikazala upravičenost in smiselnost investicije.  
Odločitev **ZA investicijo** je ekonomsko upravičeno in sprejemljiva.

### KAZALNIKI S SUBVENCIJO

#### Kazalniki – finančna analiza

· vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem)	<i>I =</i> 1.559.160,00	EUR
· ekonomska doba investicije (v letih)	<i>i =</i> 15	
· diskontna stopnja	<i>r =</i> 4,00%	

#### DINAMIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	<i>FNSV=</i> 13.874,89
Finančna interna stopnja donosa	<i>FISD=</i> 0,30%
Finančna relativna neto sedanja vrednost	<i>FRNSV=</i> 0,009
Doba vračanja investicije	<i>DV=</i> 15 let

### STATIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	<i>FNSV=</i> 243.661,53
Finančna interna stopnja donosa	<i>FISD=</i> 4,32%
Finančna relativna neto sedanja vrednost	<i>FRNSV=</i> 0,156

#### Kazalniki – ekonomska analiza

· vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem)	<i>I =</i> 1.559.160,00	EUR
· ekonomska doba investicije (v letih)	<i>i =</i> 15	
· diskontna stopnja	<i>r =</i> 4,00%	

#### DINAMIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	<i>ENSV=</i> 2.755.569,01	
Ekonomska interna stopnja donosa	<i>EISD=</i> 26,320%	
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	<i>ERNSV=</i> 1,877	
Ekonomska doba vračanja investicije	<i>EDV=</i> 4,8	leta
	<i>oz.</i> 38,40	mesecev

### STATIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	<i>ENSV=</i> 4.755.613,62
Ekonomska interna stopnja donosa	<i>EISD=</i> 32,636%
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	<i>ERNSV=</i> 3,050

Iz zgoraj navedenih kazalnikov je razvidno da je finančna analiza s pridobljeno subvencijo prikazala smotrnost investicije, prav tako pa je tudi ekonomska analiza prikazala upravičenost in smiselnost investicije.

Odločitev **ZA investicijo** je ekonomsko upravičeno in sprejemljiva.

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

V tej točki so navedeni osnovni podatki o investitorjih, izdelovalcih investicijske in projektne dokumentacije ter prihodnjih upravljalcih.

#### 3.1 Navedba investitorjev

INVESTITOR	
<b>Naziv:</b>	<b>OBČINA DESTRIK</b>
<b>Naslov:</b>	Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, Slovenija
<b>Odgovorna oseba:</b>	Franc Pukšič, župan
<b>Telefon:</b>	02/761 92 50
<b>Telefaks:</b>	02/761 9252
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:obcina.destrik@destrik.si">obcina.destrik@destrik.si</a>
<b>Davčna številka:</b>	SI76286193
<b>Transakcijski račun:</b>	SI56 0121 8010 0016 674 Banka Slovenije
<b>Odgovorna oseba za pripravo investicijskih projektov:</b>	Franc Pukšič, župan
<b>Telefon:</b>	02/761 92 50
<b>Telefaks:</b>	02/761 9252
<b>Mobi.:</b>	041/695 262
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:obcina.destrik@destrik.si">obcina.destrik@destrik.si</a>
<b>Odgovorna oseba za izvajanje investicije:</b>	Franc Pukšič, župan
<b>Telefon:</b>	02/761 92 50
<b>Telefaks:</b>	02/761 9252
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:obcina.destrik@destrik.si">obcina.destrik@destrik.si</a>

#### 3.2 Navedba upravljavcev

UPRAVLJALEC	
<b>Naziv:</b>	<b>OBČINA DESTRIK</b>
<b>Naslov:</b>	Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, Slovenija
<b>Odgovorna oseba:</b>	Franc Pukšič, župan
<b>Telefon:</b>	02/761 92 50
<b>Telefaks:</b>	02/761 9252
<b>E-pošta:</b>	<a href="mailto:obcina.destrik@destrik.si">obcina.destrik@destrik.si</a>
<b>Davčna številka:</b>	SI76286193
<b>Transakcijski račun:</b>	SI56 0121 8010 0016 674 Banka Slovenije

#### 4 ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB

Zaradi zmanjšanja zaposlenih v velikih industrijskih sistemih, so pričeli na podeželskih območjih rasti proizvodni ter storitveni subjekti prvotno družinskih obrti, ki so danes umeščeni na zemljiščih znotraj naselij ob stanovanjskih hišah lastnikov. Zaradi nezmožnosti nadaljnje rasti podjetij in proizvodnje, negativnih vplivov na okolje in zdravje ljudi obstaja potreba, da se ti subjekti preselijo iz stanovanjskih območij v za to namenjeno proizvodno območje. Na takem območju se bo zgradilo OPC Janežovci, ki bo komunalno urejena in dostopna.

Trenutna površina namenjena proizvodnim dejavnostim v občini Destrnik znaša le 6.012 m<sup>2</sup> (parcelna št. 412/2, k.o. Drstelja).

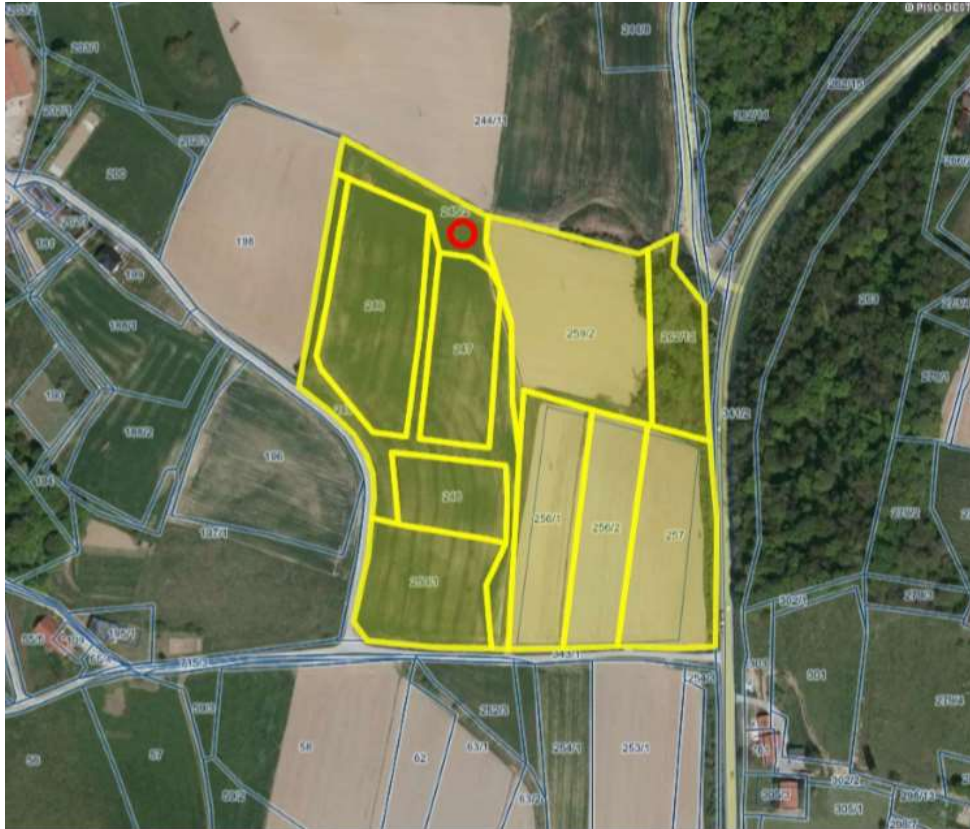
Slika 4-1: Trenutno stanje OC Drstelja – fotografije



Slika 4-2: Predvidena nova OPC Janežovci – parcele

Nova OPC se predvideva na parc. št. 245/2, 259/2, 262/12, 247, 246, 257, 256/2, 256/1, 248, 249, 250/1 k.o. 370 Janežovski Vrh.





Na ta način bo regija pridobila OPC Janežovci, ki bo ustrezala vsem pogojem za izvajanje obrtno-podjetniških aktivnosti.

#### 4.1 *Temeljni razlogi za investicijsko namero*

Namen projekta je pripraviti območje za umestitev manjših proizvodnih in storitvenih obratov. Načrtuje se nove obrate in tudi premestitve obratov iz območij naselij, kjer so v preteklih planskih obdobjih organsko razvijali iz manjših obrti. Predvideva se izgradnja ekonomsko – poslovne infrastrukture, ki je: prometna infrastruktura (samo izgradnja cest znotraj ekonomske poslovne cone in cest za namen delovanja ekonomsko poslovne cone, s pripadajočo infrastrukturo), ter energetska, komunalna in infrastruktura za telekomunikacije, potrebna za delovanje ekonomsko poslovne cone. Z realizacijo projekta se bo na območju občine povečala ponudba komunalno opremljenih zemljišč za opravljanje obrtnih in storitvenih dejavnosti.

Razširitev ekonomsko poslovne cone predvideva komunalno ureditev cone in sicer ureditev vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, cestne povezave in priključkov, NN, javne razsvetljave. Vsaka parcela bo imela dostop do javnega cestnega omrežja, zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, urejeno bo zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda, do vseh objektov se zagotovi dovozne ceste in parkirna mesta.

Tako bodo v okviru projekta izvedene naslednje aktivnosti:

1. **Meteorna kanalizacija**
2. **Fekalna kanalizacija**
3. **Cesta s pločnikom**
4. **Vodovod znotraj cone**
5. **Vodovod DN160**
6. **Zunanja ureditev s hortikulturo**
7. **Zbirni center**
8. **Priprava ustrezne dokumentacije ter nadzor investicije**

Celotno območje OPC Janežovci se tako predvideva na območju označenem na spodnji sliki.

Slika 4-3: Predvidena OPC Janežovci – zaokrožene parcele



Parcelacija bo narejena po prostorskem aktu in potrebah potencialnih investorjev. Na razpolago bo več parcel. Vse parcele bodo opremljene s:

- priključek NN
- priključek fekalna kanalizacija
- priključek meteorne vode na lovilec olj
- priključek strešne vode
- priključek vodovod
- priključek TK

## 4.2 Preveritev usklajenosti operacije z razvojnimi strategijami in politikami

### 4.2.1 UTEMELJITEV SKLADNOSTI PROJEKTA s cilji relevantnih prioritet MAKROREGIONALNIH STRATEGIJ EU

Osrednji izziv ohranjanja gospodarske rasti in konkurenčnosti je razvijanje kompetenc in zmogljivosti podjetij ter njihov odziv na družbene izzive. Z nadgradnjo obstoječih zmogljivosti in pridobljenega znanja je mogoče zagnati nov razvoj ter izboljšati konkurenčnost gospodarstva v domačem in mednarodnem okolju, gospodarski razvoj Slovenije in nova delovna mesta. V skladu s strategijo EU 2020 in strateškimi razvojnimi dokumenti Slovenije bo gospodarska rast dosežena z izvajanjem ukrepov, ki bodo pozitivno vplivali tudi na družbo in okolje. Tako bodo upoštevani vsi trije elementi trajnostnega razvoja.

Z izvedbo operacije se bo zagotovilo nove površine namenjene razvoju obrti, proizvodne, poslovne in trgovske dejavnosti namenjene malim in srednje velikim (MSP) podjetjem. Z izvedbo operacije se bo

novim, potencialnim investitorjem (podjetnikom) ponudilo nove ekonomsko-poslovne površine za opravljanje gospodarskih, proizvodno-obrtnih in storitvenih dejavnosti. S tem se bo vzpostavilo tudi pogoje za razvoj in rast podjetij in privabilo investitorje, še posebej nove, bodisi domače ali tuje; povečalo privlačnost poslovnega okolja; pospešilo gospodarski razvoj območja in občine. Prebivalcem občine se bo zagotovilo boljše možnosti za delo, kvaliteto bivanja in osebnostni razvoj. Prispevalo se bo k gospodarskemu razvoju občine in regije ter izboljšalo blagostanje lokalnih prebivalcev.

Spodbujalo se bo razvoj malega gospodarstva v občino ter posledično odpiranje novih delovnih mest v samem mestu za prebivalce občine in rast dodane vrednosti MSP. Izvedba operacije bo prebivalcem občine in posledično regije prinesla veliko koristi, saj bo poleg dviga števila novih delovnih mest in novih proizvodnih, obrtnih in storitvenih dejavnosti omogočila gospodarski razvoj same občine in regije. Nova delovna mesta bodo znižala tudi dnevne delovne emigracije in tako preprečila oz. omilila negativne posledice le-teh (skrb za trajnostni razvoj občine in regije). Ravno tako pa bo odpiranje novih delovnih mest preprečilo potencialno negativno demografsko gibanje prebivalstva, ki bi imelo za občino in regijo slabe posledice. Operacija občini in občanom prinaša mnoge koristi, ki se kažejo na dolgi rok in jih je težko ustrezno ovrednotiti, saj ima večina teh koristi indirektn vpliv na blagostanje prebivalstva ter razvoj občine in regije. Le-ta nedvomno pripomore k napredku občine in regije ter je zato družbeno-ekonomsko upravičena. Vse navedeno pa bo neposredno vplivalo tudi na skladen regionalen razvoj, saj bo operacija uresničevala razvojne cilje, ki izhajajo iz potrjenega Regionalnega razvojnega programa Podravske regije, za obdobje 2014-2020.

#### 4.2.2 Opredelitev ciljne skupine, ki ji je projekt namenjen in analiza njenih potreb

Ciljne skupine operacije so mikro, mala in srednje velika podjetja, ki bodo poslovala v opremljeni / dograjeni / razširjeni ekonomsko - poslovni coni.

Analiza potreb ciljne skupine:

Osrednji izziv ohranjanja gospodarske rasti in konkurenčnosti je razvijanje kompetenc in zmogljivosti podjetij ter njihov odziv na družbene izzive. Z nadgradnjo obstoječih zmogljivosti in pridobljenega znanja je mogoče zagnati nov razvoj ter izboljšati konkurenčnost gospodarstva v domačem in mednarodnem okolju, gospodarski razvoj Slovenije in nova delovna mesta. Namen projekta je, da občina omogoči infrastrukturno ureditev, dograditev in razširitev ekonomsko – poslovne cone in s tem zagotoviti pogoje za razvoj in rast podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni in državni ravni.

#### 4.2.3 Navedba prioritete in ukrepa v RRP, v katero se uvršča projekt

Prioriteta: RAZVOJNA PRIORITETA I: KONKURENČNO GOSPODARSTVO ZA RAST IN DELOVNA MESTA, VKLJUČNO S KREPITVIJO RAZISKAV, TEHNOLOŠKEGA RAZVOJA IN INOVACIJ

UKREP: I.4 Naložbe v razvoj podpornega okolja, vključno z razvojem gospodarske infrastrukture in izvajanje podpornih storitev za nova, in rastoča podjetja ter shemami finančnih subvencij za spodbuditev start-upov in socialnih podjetij ter zadrug.

Kratka obrazložitev:

Cilj razvojne prioritete je povečati podjetnost in konkurenčnost gospodarstva in družbe ter raven znanj in inovativnosti za hitrejši razvoj, z spodbujanjem naložbene dejavnosti v podjetjih ter večjim vlaganjem v raziskave, inovacije in tehnološki razvoj.

Za regijo je značilna nizka podjetniška aktivnost in kultura. Nastaja premalo novih podjetij, med njimi jih je največ v storitvenih dejavnostih s sorazmerno nizkim deležem znanja, primanjkuje pa novih podjetij v predelovalnih dejavnostih, zlasti takih z visoko dodano vrednostjo, in storitvah, ki temeljijo na znanju. Posamezne ciljne skupine so med nastajajočimi podjetji nezadostno zastopane. Naštete značilnosti vplivajo na sorazmerno nizko stopnjo preživetja podjetij ter na nizek delež mikro in malih (MMP) podjetij,

ki bi preraščala v mala in srednja podjetja (MSP), ustvarjala kakovostna delovna mesta ter se vključevala v internacionalizacijo.

Nizka rast podjetij, premalo podjetij v dejavnostih z visoko dodano vrednostjo

Za gospodarstvo je značilno, da obstoječa in nova mala podjetja ne rastejo. Povečuje se večinoma ustanavljanje novih družb na račun samozaposlitev, ki pa ostajajo na nivoju mikro podjetij. Glede na stanje gospodarske krize in majhnega povpraševanja tudi podjetja z možnostjo rasti delujejo zadržano in ne povečujejo zaposlenosti, kar je pričakovati, da se bo nadaljevalo tudi v prihodnje. Vzrok za nizko rast je tudi v pomanjkanju finančnega kapitala na trgu. Mnogo visokotehnoloških podjetij in mikro podjetnikov tako išče kapital za zagon lastne proizvodnje v tujini, kar posledično pomeni izgubljeno priložnost za generiranje večjega števila delovnih mest z višjo dodano vrednostjo v regiji sami. Nizka stopnja zgodnje podjetniške aktivnosti, nizka stopnja preživetja podjetij, razmeroma zelo visoke, vendar nerealne ambicije glede rasti, ki so značilne za Slovenijo, veljajo tudi za Podravje. Poudariti je potrebno, da nastaja tudi zelo malo podjetij z visoko dodano vrednostjo ali na znanju temelječih storitvah. Za hitreje nastajanje novih in razvoj mladih podjetij, zlasti tistih v dejavnosti z visoko dodano vrednostjo in storitvah, temelječih na znanju, je treba zagotoviti ustrezne finančne instrumente, ki bodo podpirali zagon podjetij ter naložbe in poslovanje v zgodnji fazi razvoja (ki jih komercialni, dolžniški viri ne podpirajo).

#### 4.2.4 Navedba prednostne naložbe OP EKP 2014-2020 , v katero se uvršča projekt:

**PREDNOSTNA NALOŽBA: DINAMIČNO IN KONKURENČNO PODJETNIŠTVO ZA ZELENO GOSPODARSKO RAST**  
Kratka obrazložitev:

Cilj projekta z vidika Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike je prispevati k specifičnemu cilju »Povečanje dodane vrednosti MSP« prednostne naložbe »Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji«.

Cilji projekta z vidika OP EKP 2014-2020 so:

- prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni,
- povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju MSP,
- povečanje zaposlovanja v podjetjih na območju investicije.

Projekt je skladen z Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020; prednostne osi: »Dinamično in konkurenčno podjetništvo za zeleno gospodarsko rast«; prednostne naložbe: »Spodbujanje podjetništva, zlasti z omogočanjem lažje gospodarske izrabe novih idej in spodbujanjem ustanavljanja novih podjetij, vključno s podjetniškimi inkubatorji«; specifičnega cilja: »Povečanje dodane vrednosti MSP«.

Prednostna naložba 3.1 Spodbujanje podjetništva. Finančna podpora občinam za potrebe izgradnje ekonomske poslovne infrastrukture regionalnega pomena. Predmet sofinanciranja so investicije, v gospodarsko javno infrastrukturo (prometna, energetska, komunalna infrastruktura in infrastruktura za telekomunikacije) na območju posamezne obstoječe ekonomske poslovne cone in/ali inkubatorja. Pri tem se za območje posamezne ekonomske poslovne cone šteje območje več stavbnih zemljišč, ki so v prostorskih aktih prijavitelja opredeljena kot območja proizvodnih dejavnosti, površine za industrijo in/ali gospodarske cone.

#### 4.2.5 Operativni program 2014-2020

Cilji projekta z vidika OP EKP 2014-2020 so:

- prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni,
- povečanje dodane vrednosti MSP,
- povečanje zaposlovanja v podjetjih na območju investicije.

a. učinek na gospodarsko rast in delovna mesta

Z izvedbo projekta se bo pozitivno pripomoglo k rasti in razvoju obstoječih in tudi novih MSP na območju občine, in sicer predvsem podjetij, ki so zasnovana na ustvarjalnosti in inovativnosti, so hitrorastoča in sledijo tehnološkemu razvoju, želijo zaradi širitve svojih proizvodno poslovnih procesov (povečanje kapacitet) vlagati v nove poslovne prostore in v raziskave in razvoj. Navedena podjetja, predvsem novo ustavljena in tudi podjetja preseljena v občino iz drugih občine, bodo vplivala neposredno pa tudi posredno na večje zaposlovanje in doseganje višje dodane vrednosti na zaposlenega, saj bodo pri svojem poslovanju upoštevala načela učinkovite rabe energije (procesni bodo energetske učinkoviti, uporabljali bodo lokalne vire itd.), uvedla bodo učinkovitejše proizvodne procese itd. Vse navedeno pa bo vplivalo na samo rast prodaje z nižjimi oz. istimi proizvodnimi stroški, kar bo vplivalo na povečanje dodane vrednosti podjetij, občine, regije in države.

b. učinek na razvoj človeškega potenciala

Povečanje zaposlitvenih možnosti in povečanje gospodarske moči pomenita velik prispevek k doseganju cilja ohranitve oz. rasti prebivalstva. Zniževanje zunanjih (eksternih) stroškov obstoječe proizvodnje v tem območju in novih poslovnih, storitvenih obratov zaradi racionalnejše prostorske organizacije dejavnosti na enem mestu ter s tem delitev stroškov izgradnje in vzdrževanja komunalne ter energetske mreže med večje število uporabnikov pomeni več akumulacije. Le-ta pa je osnova za nove investicije in s tem nova delovna mesta.

c. vpliv na okolje

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

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

d. prispevek k ciljem prostorskega razvoja regije

Prostorski razvoj občine je usmerjen in plansko načrtovan na podlagi preveritev prostorskih potencialov in omejitev ter razvojnih spodbud. Iz tega razloga je občina zagotovila ustrezno območje za razvijanje poslovne dejavnosti, saj ji je v interesu, da le-ta ni razpršena, temveč da je skoncentrirana na določenih območjih.

e. sinergijski učinek med nameni iz prvih štirih točk (a., b., c. in d.)

Občina bo z izvedbo investicijskega projekta ponudila potencialnim investitorjem (podjetnikom) nove poslovne površine (poslovna cona) za opravljanje gospodarskih, obrtnih in storitvenih dejavnosti. Investicija je namenjena tako lokalnim investitorjem kot tudi ostalim (zunanjim) investitorjem, ki bodo v občino pripeljali nove dejavnosti, ustvarili nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo ter pozitivno prispevali k gospodarski rasti občine. Povpraševanje po ustreznih zemljiščih za gradnjo poslovnih prostorov s strani podjetij in samostojnih podjetnikov je precej večja od ponudbe zazidanih in komunalno urejenih zemljišč. Predmetni investicijski projekt prispeva k uresničevanju zastavljenih dolgoročnih ciljev občine, ki želi zagotoviti ustrezne pogoje za uspešen gospodarski razvoj občine.

f. sinergijski učinek z drugimi projekti

Majhna in srednje velika podjetja lahko z grozdenjem ohranjajo inovativnost in ostajajo konkurenčna v okolju, kjer je izredno pomemben hiter tehnološki razvoj. Prav povezovanje podjetij in sodelovanje med njimi in različnimi zasebnimi in javnimi ustanovami, je rešitev za večjo konkurenčnost predvsem majhnih in srednje velikih podjetij. Kot kažejo številne svetovne izkušnje je tako povezovanje tudi eden bistvenih dejavnikov konkurenčnosti občin, regij in/ali držav, ker se v grozdu razvije unikatno znanje, ki ga tekmeči težko posnemajo. Prav to znanje pa je tisto, ki podjetjem, regijam in državam zagotavlja dolgoročne

konkurenčne prednosti kljub naraščajoči globalizaciji. Zato ni naključje, da predstavljajo grozdi v svetovno konkurenčnih gospodarstvih pomemben element tržne strukture.

g. sinergijski učinek glede regionalne celovitosti, razvojne specializacije in med regionalnega sodelovanja Primerno razvita javna, komunalna infrastruktura (t.j. primerno razvite poslovne cone) vpliva na gospodarski razvoj kraja, občine in regije, hkrati pa spodbuja tudi razvoj drugih komplementarnih dejavnosti. Nova ekonomsko-poslovna infrastruktura izvedena v okviru te operacije ne bo namenjena le prebivalcem in podjetnikom občine, temveč bo namenjena širšemu lokalnemu okolju (prebivalcem in MSP regije, države in sosednjih držav), saj se zaradi izvedbe te operacije pričakuje večja investicijska vlaganja v rast in gospodarski razvoj občine, kar bo posledično povečalo samo dodano vrednost občine, regije in države ter ustanavljanje novih delovnih mest. Predvideva se gradnjo širitev obstoječih in ustanavljanje novih gospodarskih subjektov, s tem rast dodane vrednosti in število delovnih mest. V občino in posledično v regijo bo prišel tudi novi podjetniški kapital, predvsem v smislu tujih investitorjev, ki bodo zaradi same lokacije in opremljenosti poslovne cone, vlagali v gospodarski razvoj na tem območju občine.

h. učinek na vložena finančna sredstva

- pospeševanje podjetništva z vzpostavitvijo učinkovitega podpornega okolja za razvoj podjetništva in sektorskim povezovanjem majhnih in srednje velikih podjetij za optimizacijo tržnih učinkov,
- nudenje ustrezno komunalno opremljenih zemljišč podjetjem za nakup ali najem, ki bodo zanje tudi ekonomsko zanimiva,
- pospeševanje nastajanja novih podjetij,
- razvoj in širitev obstoječih podjetij,
- zmanjševanje brezposelnosti in povečevanje števila novih delovnih mest,
- zaustavitev »bežanja možganov« iz občine,
- uskladitve razvojnih prizadevanj države in lokalnih skupnosti,
- implementacija veljavnih predpisov s področja gospodarskega razvoja in okolja,
- usposobiti kadre za inovativne programe v vseh gospodarskih sektorjih,
- zagotovitve enakomernega prostorskega razvoja poslovne infrastrukture,

### 4.3 Zakonodaja, ki ureja predmetno področje

Investicijski projekt bo usklajen z naslednjimi dokumenti / področji:

- Proračun občine Destričnik.
- Načrt razvojnih programov Občine Destričnik.
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)
- Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ in 21/18 – ZNORG)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1).
- Zakon o javnih cestah (Uradni list RS, št. 33/06 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 57/08 – ZLDUVCP, 69/08 – ZCestV, 42/09, 109/09, 109/10 – ZCes-1 in 24/15 – ZCestn).
- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15)
- Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17).
- Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).
- Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

- Odlok o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Destrnik 2. SD OPN.

Strokovne podlage za pripravo DIIP-a:

- Uredba o metodologiji za določitev razvitosti občin (Uradni list RS, št. 76/17).
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17 in 21/18 – popr.)
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (URL. RS. 60/2006, 54/2010 in 27/16).

## **5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO**

Investitorji namerava izgraditi OPC Janežovci. Občina Destrnik pridobiva pisma o nameri od potencialnih podjetij, ki so pripravljena, po vzpostavitvi OPC-ja, preseliti svoje delovanje iz svojih prostorov (v večini torej gre za obrtna podjetja, ki sedaj opravljajo svoje dejavnosti v neprimernih prostorih, kot so npr. domače delavnice, itd.) v na novo zgrajeno OPC Janežovci. Prav tako se pojavljajo tuji investitorji, ki iščejo primerne lokacije za širitev njihove dejavnosti (oljarna bučnega olja – Avstrija). V ta namen bo Občina Destrnik izvajala tržne aktivnosti prodaje parcel za preselitev podjetij v OPC in pridobitev novih tujih podjetij s pomočjo SPIRIT agencije, programa Innovative Location za privabljanje tujih investorjev in lastnih socialnih mrež občine.

Občina Destrnik bo tako prodajala zemljišča po ceni 17 - 20 EUR/ m<sup>2</sup>, kar bo predstavljal prihodek občine. Prodalo se bo okrog 49.000 m<sup>2</sup> zemljišč. Po ceni okrog 21 - 23 EUR/ m<sup>2</sup> se prodajajo komunalno urejena zemljišča obrtnih con v širši okolici (Markovci, Videm). Po ceni okrog 30 - 37 EUR/ m<sup>2</sup> se prodajajo komunalno urejena zemljišča obrtnih con v širši okolici (Kidričevo, Hajdina). Po ceni okrog 50 - 70 EUR/ m<sup>2</sup> se prodajajo komunalno urejena zemljišča obrtnih con v Ptuju.

Komunalni prispevek bo znašal približno 17 - 20 EUR/ m<sup>2</sup>. Občina bo prav tako letno pridobila nato prihodek iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), v povprečju okrog 0,65 EUR/ m<sup>2</sup>.



## 6 TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL

V spodnjih točkah je opisan tehnično-tehnološki del investicije.

### Splošno

Občina Destrnik bo izvedla ureditev celotne infrastrukture za območje parcel 245/2, 259/2, 262/12, 247, 246, 257, 256/2, 256/1, 248, 249, 250/1 k.o. 370 Janežovski Vrh:

- izdelava fekalne kanalizacije
- izdelava meteorne kanalizacije
- izdelava vodovodnega omrežja
- izdelava hidrantnega omrežja
- izdelava cest in priključkov
- izdelava cestne razsvetljave
- izdelava NN kanalizacije
- izdelava TK kanalizacije
- izdelava zbirnega centra

### Konfiguracija terena in geološki pogoji

Obravnavano območje se nahaja v Rogozniški dolini. Po celotnem terenu je rahli padec proti potoku Rogoznica. Državna cesta poteka s strani celotnega območjem obdelave. Plazovitih brežin v območju ceste nismo zaznali in niso vidne.

Ob začetku del, je obvezna prisotnost geomehanika, kjer se na celotni trasi ceste izkopajo vsaj dve sondaži, za natančnejšo določitev sestave spodnjega ustroja.

### Geologija in dimenzioniranje voziščne konstrukcije

V skladu s pogoji izvedbe projektne dokumentacije, niso bile predhodno izvedene geološke raziskave terena in ni predmet te investicije.

### Hidrološke in vodnogospodarske razmere

V območju predvidenih posegov ni vodotokov, oziroma ga ne prečkamo in se ne približujemo njegovemu vplivu. Ob državni cesti ni odprtih jarkov. Odvodnjavanje površinskih vod iz državne ceste poteka preko bankin po pobočju.

### Faznost izgradnje

Faznost izgradnje ni predvidena, je pa možna. V celoti se uredi območje s komunalno infrastrukturo, ureditev posameznih parcel se izvedejo individualno. Omogočijo se jim vsi priključki na komunalno infrastrukturo.

## 6.1 Tehnični podatki

### 6.1.1 Opis posega

Predvidena je izgradnja komunalne infrastrukture OPC Janežovci. Uredi se krožno povezovalna cesta z dvojnimi priključkom na državno cesto. Priključka se izvedeta s sestavljenim radijem,  $R_1=9m$ , merodajno vozilo je tovornjak (občasno vlačilec).

Predviden enostranski pločnik na zunanji strani ceste je za mešan promet, širine 3m. S priklopom na državno cesto se promet spelje na vozišče.

Posamezni cestni priključki znotraj območja se izvedejo z znižanimi robniki, dolžine cca 9m. Vsaka predvidena parcela bo imela lasten priključek.

V cestnem telesu se tako predvidi celotna komunalna infrastruktura:

- meteorna kanalizacija z iztokom v jarek
- fekalna kanalizacija z MČN PE20 (možnost povečanja, po potrebi)
- NN kanalizacija
- TK kanalizacija
- CR
- Vodovod s hidrantnim omrežjem

Na vse parcele se izvedejo vsi komunalni priključki, ki se do uporabe blindirajo.

Celotno območje na zunanji strani parcel se zasadi z avtohtonimi drevesi in panelno ograjo na AB zidu, višine 2m. Parcele za potencialne stranke se ne urejajo, izvede se jim samo možnost priklopa na komunalno infrastrukturo in ograditev (razna prečiščenja voda ipd, stranka izvede na lastni parceli).

#### 6.1.2 Vrsta in pomen ceste

V našem primeru gre za priključek na državno cesto. Z novogradnjo ceste v sklopu izgradnje proizvodnega območja v OPC, se bo povečal promet do same cone, to je iz smeri Ptuja proti Lenarta in obratno.

#### 6.1.3 Posebni pogoji

Cesta se izvede kot novogradnja. Pri sami izgradnji ceste se upošteva gradbeno dovoljenje.

#### 6.1.4 Odvodnjavanje

Odvodnjavanje ceste in pločnikov bo dimenzionirano v skladu z veljavnim Pravilnikom o projektiranju cest (Ur.l. 91/2005). Uporabi se Tabela Povratne dobe za ekstremne padavine MESTNI VRH, 235l/s\*h.

#### 6.1.5 Križišča in priključki

Na obravnavanem območju znotraj PO, se bodo izvedli priključki z znižanim robnikom, širine 7m. Vsi priključki se izvedejo tako, da voda ne odteka na novo cesto.

Na državno cesto se bo izvedel priključek. Hitrost je omejena na 90km/h.

#### 6.1.6 Preglednost

Za določitev preglednostnega trikotnika bo upoštevan Pravilnik o projektiranju cest (Ur.l.RS št.91), kjer 18. člen opredeljuje način določevanj znotraj PO-ja preglednost ceste. Prav tako tudi Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Ur.l.RS št. 86/09), upošteva se  $v=90\text{km/h}$ .

#### 6.1.7 Zbirni center

Znotraj območja OPC, se predvidi zbirni center, ki omogoča manipulacijo smetarskega avtomobila. Celotno območje se tako predvidi v asfaltni izvedbi, ki se odvaja preko LO.

14. členu Odredbe o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Uradni list RS, št. 21/2001 z dne 23. 3. 2001) govori:

V okviru javne službe je treba urediti zbirne centre, opremljene za ločeno zbiranje:

- papirja in lepenke vseh vrst in velikosti, vključno z odpadno embalažo iz papirja in lepenke,

- stekla vseh velikosti in oblik, vključno s odpadno embalažo iz stekla,
- plastike, vključno z odpadno embalažo iz plastike ali sestavljenih materialov,
- odpadkov iz kovin, vključno z odpadno embalažo iz kovin,
- lesa, vključno z odpadno embalažo iz lesa,
- oblačil,
- tekstila,
- jedilnega olja in maščob,
- barv, črnila, lepil in smol, ki ne vsebujejo nevarnih snovi,
- detergentov, ki ne vsebujejo nevarnih snovi,
- baterij in akumulatorjev, ki niso razvrščene v skupine 16 06 01, 16 06 02 ali 16 06 03 v klasifikacijskem seznamu odpadkov, določenem v predpisu o ravnanju z odpadki,
- električne in elektronske opreme, ki ne vsebuje nevarnih snovi, in
- kosovnih odpadkov.

V fazi priprave projektne dokumentacije zbirnega centra je bila upoštevana potrebna zahteva, da bo zbirni center zadoščal za sedanje, kot tudi za pričakovane z zakonom zahtevane funkcionalnosti in bo istočasno projektiran optimalno in funkcionalno glede na zahteve investitorja.

Prebivalstvo, gospodinjstva in družine po: OBČINE, LETO , MERITVE	
	2018
	Gospodinjstva - SKUPAJ
Destriknik	946

Vir: SURS RS, 2018.

Tehnične zahteve zbirnega centra:

- ograjeno območje višine 2m
- utrjene (asfaltirane) površine za manipulacijo vozil,
- utrjene (asfaltirane) površine za postavitve kontejnerjev za ločeno zbiranje odpadkov,
- komunalna opremljenost območja (ureditev meteornih, vodovod, elektrika)
- ureditev uvoza v zbirni center
- ureditev prometnega režima
- razsvetljava
- table za obveščanje (delovni čas, tip odpadkov,...)
- itd.

#### 6.1.8 Vodovod

Za potrebe razširitve cone in bodočih dejavnosti je obvezno hidrantno omrežje, za potrebe požarne varnosti. Predvidi se zamenjava vodovoda na cev PE fi160.

#### 6.1.9 Začasna deponija materialov

Pri izvajanju zemeljskih del bo prihajalo do viškov materiala, katere je potrebno odlagati na parceli. Začasno odlaganje materiala, kot je humus, je dovoljeno, saj se bodo kasneje vgrajevali. Humus se bo porabil za humuziranje. Ostali izkopan material pa se uporabi za izravnavo terena ostale PO cone.

#### 6.1.10 Odpadki na gradbišču

Ob graditvi ceste (ob državni cesti) bo prišlo do odpadkov, katere je potrebno ustrezno odložiti. Odpadke kot so asfalt ipd, je potrebno reciklirati, ostale odpadke pa je potrebno odvažati v bližnjo deponijo komunalnih odpadkov.

#### 6.1.11 Tehnologija gradnje

Po postavitvi gradbiščnih provizorijev in ureditvi gradbiščnih priključkov do skladišča z gradbenim materialom, se istočasno pristopi k pripravljanim delom. Med ta dela prištevamo rušitev raznih ograj, odstranitev oziroma čiščenje trase, postavitve začasne prometne signalizacije ter zakoličba trase ceste. Dela se bodo morala izvajati etapno, kar pomeni, da se bo po zaključku določene faze dela (zemeljska dela, položitev komunalnih vodov, robničenje, . . .), delna zapora državne ceste je obvezna. Po zaključku vseh etap, se pristopi k vgrajevanju in komprimiranju tampona na projektirano koto. Nato se lahko pristopi k asfaltiranju nosilnega sloja asfalta. Na koncu se postavi še vertikalna in horizontalna prometna signalizacija skupaj s prometno opremo.

#### 6.1.12 Ureditev prometa v času gradnje

Ureditev prometa v času gradnje ni določena, razen da se v času gradnje zagotovi prevoznost. Za ureditev prometa v času gradnje, si izvajalec pridobi elaborat o začasni prometni signalizaciji.

#### 6.1.13 Objekti in zidovi

Za potrebe postavitve panelne ograje, se izvedejo manjši AB zideci. Zidec iz kote terena je višine 20cm.

#### 6.1.14 Servisne površine, parkirišča

V sklopu načrta ni predvidenih servisnih površin in parkirišč.

#### 6.1.15 Prometna signalizacija

Vsa predvidena vertikalna in horizontalna prometna signalizacija in oprema državne ceste, se predvidi za rang ceste izven naselja za pričakovano in računsko hitrost  $V_r=90$  km/h. Znotraj PO cone pa rang ceste znotraj naselja za pričakovano in računsko hitrost  $V_r=30$  km/h.

##### *Horizontalna signalizacija*

Je predvidena samo znotraj PO cone in priključkov na državno cesto. Debelina ločilnih črt je 12cm, STOP črte 50cm.

Črte pri označitvi prehoda pa 10cm.

##### *Vertikalna signalizacija*

Lastnosti materialov za prometne znake, oblika, barva dimenzije morajo biti v skladu s pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah – tehnične specifikacije.

Barva prometnih znakov mora biti v skladu z JUS Z.S2.330 in Z.S2.313. Hrbtna stran znaka \*-mora biti pobarvana s sivo barvo brez bleska

Materiali so lahko: aluminijeva pločevina, antikorozivno cinkano jeklo, poliester ojačan s steklenimi vlakni. Vsi znaki morajo biti izdelani z ojačanim robom. Za vse znake mora biti zagotovljena nosilnost in stabilnost v vseh vremenskih pogojih (zagotovljena nosilnost in stabilnost pri obremenitvi z vetrom v I. coni vetra in obremenitvi s snegom). Temelje (glej detajl) se izvede iz cementnega betona C12/15 in uporabo cementnih cevi dolžine 0,80 m in premera  $\text{Æ} 50$  cm.

Stebrički so dimenzije 51 mm. Višina postavitve znakov v območju pločnikov znaša 2.25 m, izven 1.50 m. Velikost znakov je odvisna od kategorije ceste. Skladno s Pravilnikom (Ur. I. RS št 46/2000) so vsi znaki razdeljeni v naslednje velikosti.

Cesta široka do 7m :

- Znaki na lokalni cesti so III. kategorije iz odsevne folije 1. vrste.
- Znaki na glavni cesti so I. kategorije iz odsevne folije 2. vrste.
- Velikost črk na kažipotni signalizaciji je 21 cm

Znaki za nevarnost imajo dolžino stranice:

- na glavni cesti 90 cm;
- na lokalni cesti 60 cm;

Znaki za izrecne odredbe so okrogli:

- na glavni cesti F 60 cm;
- na lokalni cesti F 40 cm;

Znaki za obvestila so sledeče oblike in dimenzij:

- kvadratne oblike:
  - na glavni cesti 60 x 60 cm;
- pravokotni znaki:
  - na glavni cesti 60 x 90 cm;

#### 6.1.16 Komunalni vodi

##### *Obstoječi vodi*

Na območju obdelave so prisotni različni komunalni vodi, kot so elektrika, vodovod in telekomunikacije.

##### *Predvideni vodi*

###### *Meteorna kanalizacija*

Za celotno območje, skupaj z obstoječimi objekti, se izračunajo nove prispevne površine, ločeno za strešne in površinske vode. Posamezna območja s parkirišči in platoji bodo prav tako zajeta. Potek meteorne kanalizacije bo v cestnem telesu. Tako se predvidi nova meteorna kanalizacija, ki bo zajela celotno odvodnjo območja cestišča. Za potrebe hipnega odtoka, je predviden nov zadrževalnik. Posebej se predvidi tudi kanalizacija za čiste strešne vode.

###### *Fekalna kanalizacija*

Na celotnem območju se v cestnem telesu predvidi navezava na obstoječo ČN Janežovci. Predvideva se širitev ČN Janežovci.

###### *Tehnološke vode*

Za posamezno dejavnost znotraj območja, se predvidijo lastne kemične čistilne naprave. Priključek se izvede na fekalno kanalizacijo preko jaška za stalni monitoring.

###### *TK vod*

Skladno s cesto, se predvidi kanalizacija omrežja za celotno območje oziroma za vsako parcelo. Možnost kasnejšega uvlačenja kablov. Priklon možen ob državni cesti.

###### *Vodovod*

Skladno s cesto, se predvidi cevovod za celotno območje oziroma na vsako parcelo. Cevovod se izvede s potrebnim številom hidrantov znotraj območja, ki zagotavljajo požarno varnost. Minimalna zahteva cevovoda je DN100.

###### *Elektrika*

Skladno s cesto znotraj cone, se predvidi NN kanalizacija omrežja za celotno območje oziroma za vsako parcelo. Zaradi potrebe po povečanju moči, se predvidi nova TP postaja moči 1MW.

## **7 ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO**

Direktno projekt ne predvideva novih zaposlitev na Občini Destrnik. Tako bo število zaposlenih z izvedbo tega projekta na občini enako kot je sedaj.

Posredno bo investicija vpliva na dodatno zaposlovanje. Potencialni kupci oz. uporabniki v OPC Janežovci bodo zaposlovali. Predvideva se minimalno 30 novih zaposlitev.

Novo zaposlitve bodo prav gotovo iz ožjega geografskega območja.

## **8 OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, LOČENO ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE, Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO**

### **8.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah in tekočih cenah**

V skladu z 11. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) je ocena investicijskih stroškov podana po stalnih in tekočih cenah.

Celotna investicijska vrednost je ocenjena, po tekočih cenah na 1.308.169,39 EUR brez DDV ter 1.595.966,65 EUR z DDV. Upravičeni stroški znašajo 1.308.169,39 EUR.

Projekt predvideva naslednje aktivnosti:

- Projektna in investicijska dokumentacija ter vloga
- Meteorna kanalizacija
- Fekalna kanalizacija
- Cesta s pločnikom
- Vodovod znotraj cone
- Vodovod DN160
- Zunanja ureditev s hortikulturo
- Zbirni center
- Načrt CR
- Načrt kableske kanalizacije NN dovod
- Načrt kableske kanalizacije NN in TK znotraj cone
- Načrt NN priključka 0,4kV
- Nova TP 1MW
- Informiranje javnosti
- Nadzor-gradbeni in projektantski

Aktivnosti se bodo pričele izvajati v letu 2019, nadaljevale v letu 2020, zaključek se predvideva v letu 2021.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so »investicijski stroški« vsi izdatki in vložki v denarju in stvarih, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor oziroma investitorji namenijo za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitev opreme in naprav, svetovanje in nadzor izvedbe, izobraževanje in usposabljanje ter druge izdatke za blago in storitve, vključno odškodnine, ki so neposredno vezane na investicijski projekt in tudi obratna sredstva (kadar so potrebna).

## 8.2 Ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah

V spodnji tabeli je prikazana ocena celotnih investicijskih stroškov po stalnih cenah.

Tabela 8-1: Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

<b>OPC Janežovci</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	
<i>referenčno leto</i>	0	1	2	<b>SKUPAJ</b>
<i>Projektna (OPN, OPPN, DGD) in invest dokumentacija</i>	85.000,00			<b>85.000,00</b>
<i>Meteorna kanalizacija</i>		95.000,00		<b>95.000,00</b>
<i>Fekalna kanalizacija</i>		195.000,00		<b>195.000,00</b>
<i>Cesta s pločnikom</i>			235.000,00	<b>235.000,00</b>
<i>Vodovod znotraj cone</i>		45.000,00		<b>45.000,00</b>
<i>Vodovod DN160</i>		190.000,00		<b>190.000,00</b>
<i>Zunanja ureditev s hortikulturo</i>			90.000,00	<b>90.000,00</b>
<i>Zbirni center</i>			45.000,00	<b>45.000,00</b>
<i>Načrt CR</i>		35.000,00		<b>35.000,00</b>
<i>Načrt kableske kanalizacije NN dovod</i>		18.000,00		<b>18.000,00</b>
<i>Načrt kableske kanalizacije NN in TK znotraj cone</i>		25.000,00		<b>25.000,00</b>
<i>Načrt NN priključka 0,4kV</i>		10.000,00		<b>10.000,00</b>
<i>Trafo postaja 1000kW in položitev elektro kabla</i>		175.000,00		<b>175.000,00</b>
<i>Informiranje javnosti</i>		2.500,00	2.500,00	<b>5.000,00</b>
<i>Nadzor-gradbeni in projektantski</i>		15.000,00	15.000,00	<b>30.000,00</b>
<b>SKUPAJ upravičeni stroški investicije:</b>	<b>85.000,00</b>	<b>805.500,00</b>	<b>387.500,00</b>	<b>1.278.000,00</b>

<i>Preostali stroški investicije:</i>	2018	2019	2020	
<i>referenčno leto</i>	0	1	2	<b>SKUPAJ</b>
<i>DDV</i>	18.700,00	177.210,00	85.250,00	
<b>SKUPAJ preostali stroški investicije:</b>	<b>18.700,00</b>	<b>177.210,00</b>	<b>85.250,00</b>	<b>281.160,00</b>

<b>SKUPAJ upravičeni in neupravičeni</b>				<b>1.559.160,00</b>
--	--	--	--	---------------------

Skupna vrednost upravičenih stroškov investicije po stalnih cenah znaša 1.278.000,00 EUR.

Skupna vrednost preostalih stroškov investicije po stalnih cenah znaša 281.160,00 EUR.

Skupna vrednost investicije znaša 1.559.160,00 EUR.

## 8.3 Ocena celotnih investicijskih stroškov po tekočih cenah

Investicija se bo izvedla v letih 2019, 2020 in 2021, kar pomeni, da bo investicija daljša od obdobja enega leta, zato podajamo tudi oceno investicijskih stroškov po tekočih cenah. Pri izračunu tekočih cen se upoštevajo inflacijske stopnje, ki so predvidene za pripravo državnega proračuna, oziroma tiste, ki jih pripravljajo in objavlja nosilec javnih pooblastil za makroekonomske analize Republike Slovenije.



Tabela 8-2: Predvidene stopnje inflacije

Leto	Stopnja inflacije - povprečje
2018	0
2019	1,9
2020	1,9

Tabela 8-3: Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah

<b>OPC Janežovci</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	
<i>referenčno leto</i>	0	1	2	<b>SKUPAJ</b>
<i>Projektna (OPN, OPPN, DGD) in invest dokumentacija</i>	85.000,00	-	-	<b>85.000,00</b>
<i>Meteorna kanalizacija</i>		96.805,00	-	<b>96.805,00</b>
<i>Fekalna kanalizacija</i>		198.705,00	-	<b>198.705,00</b>
<i>Cesta s pločnikom</i>		-	244.014,84	<b>244.014,84</b>
<i>Vodovod znotraj cone</i>		45.855,00	-	<b>45.855,00</b>
<i>Vodovod DN160</i>		193.610,00	-	<b>193.610,00</b>
<i>Zunanja ureditev s hortikulturo</i>		-	93.452,49	<b>93.452,49</b>
<i>Zbirni center</i>		-	46.726,25	<b>46.726,25</b>
<i>Načrt CR</i>		35.665,00	-	<b>35.665,00</b>
<i>Načrt kabelske kanalizacije NN dovod</i>		18.342,00	-	<b>18.342,00</b>
<i>Načrt kabelske kanalizacije NN in TK znotraj cone</i>		25.475,00	-	<b>25.475,00</b>
<i>Načrt NN priključka 0,4kV</i>		10.190,00	-	<b>10.190,00</b>
<i>Trafo postaja 1000kW in položitev elektro kabla</i>		-	-	-
<i>Informiranje javnosti</i>		178.325,00	-	<b>178.325,00</b>
<i>Nadzor-gradbeni in projektantski</i>		2.547,50	2.595,90	<b>5.143,40</b>
<b>SKUPAJ upravičeni stroški investicije:</b>	<b>85.000,00</b>	<b>820.804,50</b>	<b>402.364,89</b>	<b>1.308.169,39</b>

<i>Preostali stroški investicije:</i>	2018	2019	2020	
<i>referenčno leto</i>	0	1	2	<b>SKUPAJ</b>
<i>DDV</i>	18.700,00	180.576,99	88.520,28	
<b>SKUPAJ preostali stroški investicije:</b>	<b>18.700,00</b>	<b>180.576,99</b>	<b>88.520,28</b>	<b>287.797,27</b>

<b>SKUPAJ upravičeni in neupravičeni</b>		<b>1.595.966,65</b>
--	--	---------------------

Skupna vrednost upravičenih stroškov investicije po stalnih cenah znaša 1.308.169,39 EUR.

Skupna vrednost preostalih stroškov investicije po stalnih cenah znaša 287.797,27 EUR.

Skupna vrednost investicije znaša 1.595.966,65 EUR.

#### **8.4 Navedba osnov za oceno vrednosti**

Podlaga za oceno investicijske vrednosti je aproksimativna ocena vrednosti na podlagi tržnih cen in preteklih izkušenj ter projektne dokumentacije izdelane za OPC Drstelja.

Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vloške v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor nameni za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, zemljišč, pripravljalna dela, izvedbo gradbenih del, ki so neposredno vezane na investicijski projekt.

Za obseg potrebne vsebine IP-a smo upoštevali Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).

## 9 ANALIZA LOKACIJE

Naložba se bo izvedla v Občini Destrnik, v naselju Janežovci. Lokacija naložbe je neposredno ob državni cesti Ptuj - Lenart.

Slika 9-1: Grafični prikaz lokacije



Vir: PISO.

Investicijski projekt bo usklajen z naslednjimi dokumenti / področji, ki se nanašajo na območje:

- OPN občine Destrnik.
- Odlok o drugih spremembah in dopolnitve OPN Občine Destrnik 2. SD OPN, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2018.

## **10 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE TER OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNIH VPLIVOV**

Glede na predpise s področja varstva okolja je bila naložba ocenjena z vidika varstva okolja, pri čemer je investitor ugotovil:

- da negativni vplivi objektov ne bodo presegali zakonsko predpisanih vrednosti,
- med izvedbo del se bo gradbišče zaščitilo, dela ne bodo negativno vplivala na okolico,
- da se kvaliteta zraka v neposredni okolici ne bo poslabšala,
- da se emisijsko stanje hrupa v bližnji okolici ne bo poslabšalo.

Negativne vplive na zrak, tla in posredno na podzemno vodo v času izvedbenih del je potrebno omejiti z vrsto ukrepov, kot npr.:

- z učinkovito izrabo naravnih virov (učinkovita raba vode in surovin),
- z uporabo tehnično brezhibnih transportnih strojev,
- z optimizacijo gradbenih poti,
- z rednim čiščenjem in primernim vzdrževanjem vozniških površin (preprečevanje zapraševanja),
- z uporabo kvalitetnih, okolju nenevarnih materialov,
- z onesnaženim materialom se ravna v skladu z veljavnimi pravilniki in drugo pozitivno zakonodajo,
- z ustrezno hrambo, skladiščenjem in oddajo ter predelavo gradbenih odpadkov,
- z izvedbo gradnje izven nočnega časa, nedelj in praznikov,
- z uporabo strojev, ki prekomerno ne povzročajo hrupa.

Morebitno nastali negativni vplivi na okolje bodo odpravljeni na stroške povzročitelja.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevani naslednji okoljski omilitveni ukrepi:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba kvalitetnih, okolju nenevarnih materialov, uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, kontrolirano ravnanje z gradbenimi odpadki),
- trajnostna dostopnost (uporabe strojev in transportnih vozil, prijaznih okolju; optimizacija gradbenih in transportnih poti).

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

Časovni načrt izvedbe:

Aktivnosti bodo izvedene v letih 2019, 2020 in 2021.

Glede na to, da Občina skozi vsa leta aktivno izvaja investicijske cikle oz. projekte, podobnih vrednosti in zahtevnosti, se ne predvideva posebnih nepredvidenih aktivnosti za izpeljavo teh investicij.

Tabela 11-1: Časovni načrt izvedbe projekta

Aktivnosti	2019												2020												2021				
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5				
Investicijska dokumentacija																													
Analiza stroškov in koristi																													
Vloga za financiranje Banka																													
Oddaja na MGRT																													
OPN, OPPN																													
Projektna dokumentacija in soglasja																													
Razpisni postopki																													
Gradbena faza/naročilo																													
Operativna faza																													
Zaključek investicije																													

Odgovorna oseba investitorja je župan Franc Pukšič.

## 11.1 Vodenje projekta

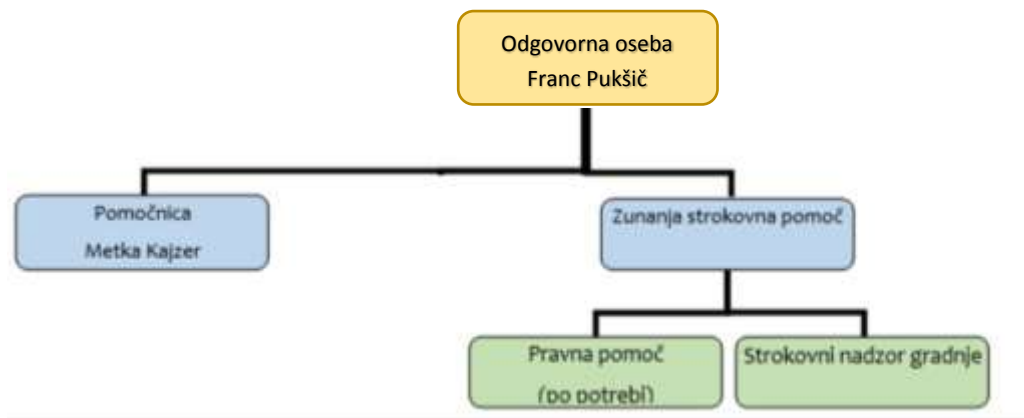
Odgovorna oseba investitorja je župan Občine Destrnik, Franc Pukšič.

V nadaljevanju prikazujemo kadrovsko organizacijsko shemo za omenjen projekt.

Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbela ustrezno strokovno usposobljena, neformalno oblikovana projektna skupina.

Projektna skupina bo delovala v prostorih Občinske uprave Občine Destrnik in na gradbišču naložbe. Sestajala se bo po potrebi, praviloma pa enkrat mesečno ali na 14 dni, predvsem v času same izvedbe gradbenih del. Odločitve skupine bodo razvidne iz vodene gradbiščne dokumentacije, po potrebi pa bo skupina vodila tudi zapisnike svojega dela oz. pripravljala poročila.

Slika 11-1: Kadrovsko – organizacijska shema



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

Občina bo del investicije pokrila iz sredstev občine za sofinanciranje investicij in dolžniških virov financiranja. Preostali del se pričakuje sofinanciranje iz naslova *regionalnih razvojnih projektov*.

Pri izračunih tekočih cen se upoštevajo inflacijske stopnje, ki so predvidene za pripravo državnega proračuna, oziroma tiste, ki jih pripravlja in objavlja nosilec javnih pooblastil za makroekonomske analize Republike Slovenije. V skladu z Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010, 27/2016) se tekoče cene izračunavajo le, če je predvidena dinamika investiranja daljša od enega leta. Operacija se bo izvedla v letih 2019, 2020 in 2021 tako je narejen izračun v tekočih cenah in v nadaljevanju podajamo še tabelo virov financiranja investicije po tekočih cenah.

Tabela 12-1: Viri financiranja investicije po tekočih cenah

	2019	2020	2021	Skupaj
<b>EU sredstva</b>	36.550,00	361.153,98	172.675,08	<b>570.379,06</b>
<b>Občinska sredstva</b>	7.259,00	63.966,63	34.361,96	<b>105.587,59</b>
<b>Dolžniški viri</b>	920.000,00			<b>920.000,00</b>
<b>SKUPAJ</b>	963.809,00	425.120,61	207.037,04	<b>1.595.966,65</b>

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

V tej točki so podrobneje opredeljeni stroški (investicijsko vzdrževanje) in splošni prihodki ter prihodki iz naslova javne koristi.

#### **13.1 Izhodišča za izračun stroškov**

	<b>Var 1</b>	<b>Var 2</b>
Obratovalni stroški	2,20%	1,70%
Razsvetljava Čiščenje odpadnih vod		
Vzdrževanje	2,90%	2,30%
Vzdrževanje cest Pluženje cest in posipavanje Vzdrževanje kanalizacije		
Kredit	0,70%	0,70%
Znesek kredita	920.000,00 €	920.000,00 €
Anuiteta	64.627,54 €	64.627,54 €
Trajanje	15 let	15 let
Možnost predčasnega poplačila	DA	DA
Moratorij	12 M	12 M
Izplačilo	2019	2019



### 13.2 Dolžniški viri financiranja

Višina kredita	920.000	EUR
Obrestna mera	0,7	%
Trajanje kredita	15	Let
Črpanje kredita	01.10.2019	Rok
Moratorij	31.12.2020	Skrajni rok

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ostaneq glavnice		920.000	920.000	858.667	797.333	736.000	674.667	613.333	552.000	490.667	429.333	368.000
Plačilo obresti	0	6.440	6.440	6.011	5.581	5.152	4.723	4.293	3.864	3.435	3.005	2.576
Odplačilo glavnice	0	0	61.333	61.333	61.333	61.333	61.333	61.333	61.333	61.333	61.333	61.333

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Ostaneq glavnice	368.000	306.667	245.333	184.000	122.667	61.333	0
Plačilo obresti	2.576	2.147	1.717	1.288	859	429	57.960
Odplačilo glavnice	61.333	61.333	61.333	61.333	61.333	61.333	920.000

### 13.3 Projekcija stroškov

Tabela 13-1: Projekcija stroškov Var 1

	VAR 1	ODHODKI - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE	ODHODKI - OBRATOVALNI STROŠKI	ANUITETA	SKUPAJ
Leto	Referenčno leto	Vzdrževanje	Obratovalni stroški	Poplačilo kredita	ODHODKI - SKUPAJ
2019	0				
2020	1			6.440,00	
2021	2			6.440,00	
2022	3	37.936,91	28.779,73	6.010,67	72.727,31
2023	4	38.657,71	29.326,54	5.581,33	73.565,59
2024	5	39.392,21	29.883,75	5.152,00	74.427,96
2025	6	40.140,66	30.451,54	4.722,67	75.314,87
2026	7	40.903,33	31.030,12	4.293,33	76.226,78
2027	8	41.680,50	31.619,69	3.864,00	77.164,19
2028	9	42.472,43	32.220,46	3.434,67	78.127,56
2029	10	43.279,40	32.832,65	3.005,33	79.117,39
2030	11	44.101,71	33.456,47	2.576,00	80.134,18
2031	12	44.939,64	34.092,14	2.146,67	81.178,46
2032	13	45.793,50	34.739,90	1.717,33	82.250,73
2033	14	46.663,57	35.399,95	1.288,00	83.351,53
2034	15	46.663,57	35.399,95	858,67	82.922,19
2035	16	47.550,18	36.072,55	429,33	84.052,07
	<b>SKUPAJ</b>	<b>600.175,35</b>	<b>455.305,44</b>	<b>45.080,00</b>	<b>1.100.560,79</b>

Tabela 13-2: Projekcija stroškov Var 2

	VAR 2	ODHODKI - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE	ODHODKI - OBRATOVALNI STROŠKI	ANUITETA	SKUPAJ
Leto	Referenčno leto	Vzdrževanje	Obratovalni stroški	Poplačilo kredita	ODHODKI - SKUPAJ
2019	0				
2020	1			6.440,00	6.440,00
2021	2			6.440,00	6.440,00
2022	3	30.087,90	22.238,88	6.010,67	58.337,44
2023	4	30.659,57	22.661,42	5.581,33	58.902,32
2024	5	31.242,10	23.091,99	5.152,00	59.486,08
2025	6	31.835,70	23.530,73	4.722,67	60.089,10
2026	7	32.440,58	23.977,82	4.293,33	60.711,73
2027	8	33.056,95	24.433,40	3.864,00	61.354,34
2028	9	33.685,03	24.897,63	3.434,67	62.017,33
2029	10	34.325,04	25.370,68	3.005,33	62.701,06
2030	11	34.977,22	25.852,73	2.576,00	63.405,95
2031	12	35.641,79	26.343,93	2.146,67	64.132,38
2032	13	36.318,98	26.844,46	1.717,33	64.880,78
2033	14	37.009,04	27.354,51	1.288,00	65.651,55
2034	15	37.009,04	27.354,51	858,67	65.222,22
2035	16	37.712,21	27.874,24	858,67	66.445,13
	<b>SKUPAJ</b>	<b>476.001,14</b>	<b>351.826,93</b>	<b>58.389,33</b>	<b>886.217,40</b>

### 13.3.1 Projekcija prihodkov

	<b>Var 1</b>	<b>Var 2</b>
	m2	
<b>Celotno zemljišče</b>	57.626,30	57.626,30
Funkcionalna zemljišča za prodajo	48.982,36	48.982,36
Prodajna cena po m2	17,00 €	20,00 €
<b>Komunalni prispevek</b>		
Obračun komunalnega prispevka po m2	5,00 €	7,00 €
<b>Nadomestilo za stavbno zemljišče</b>		
Obračun nadomestila po m2	0,65 €	0,85 €

V sklopu projekcije prihodkov se predvidevajo direktni prihodki iz naslova industrijske cone, plačila podjetij, ki bodo v industrijski coni.

Izračun:

- Prodaja zemljišč
- Komunalni prispevek
- Občina bo letno pridobila nato prihodek iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

Predvideni so prav tako prihodki iz naslova javne koristi.

Prihodki iz naslova javne koristi so opredeljeni:

1. Javna korist. Nove zaposlitve, zmanjšanje obremenitev okolja, zaradi urejene infrastrukture za potencialna podjetja (npr. krajši dostop do služb zaposlenih, manjše obremenitve okolja zaradi urejene infrastrukture (obrtniki, ki opravljajo svojo dejavnost doma nimajo dovolj dobro urejenih prostorov, itd.

Javno korist smo ocenili vsaj v višini prispevkov novih zaposlitev.

Izračun: minimalno 30 - 40 novih zaposlitev

V povprečju to pomeni 40 oseb x 1600 EUR povprečna bruto plača. Kar mesečno skupaj znaša 64.000 EUR. Na letni ravni torej  $64.000 \times 12 = 768.000$  EUR. Predvidevamo, da bo vsaj 40 % te plače imeli družbeni vpliv, kar znaša 307.200,00.

Predvideli smo letno rast prihodkov v višini 1,9 %.

Tabela 13-3: Projekcija prihodkov Var 1

Var 1		PRIHODKI			
Leto	Referenčno leto	Prodaja zemljišč	Komunalni prispevek	NUSZ	SKUPAJ
2019	0				
2020	1				
2021	2	416.350,02	122.455,89		538.805,91
2022	3	416.350,02	122.455,89		538.805,91
2023	4			31.838,53	31.838,53
2024	5			32.443,46	32.443,46
2025	6			33.059,89	33.059,89
2026	7			33.688,03	33.688,03
2027	8			34.328,10	34.328,10
2028	9			34.980,33	34.980,33
2029	10			35.644,96	35.644,96
2030	11			36.322,21	36.322,21
2031	12			37.012,34	37.012,34
2032	13			37.715,57	37.715,57
2033	14			38.432,17	38.432,17
2034	15			38.432,17	38.432,17
2035	16			39.162,38	39.162,38
	<b>SKUPAJ</b>	<b>832.700,04</b>	<b>244.911,78</b>	<b>463.060,13</b>	<b>1.540.671,94</b>

Tabela 13-4: Projekcija prihodkov Var 2 s subvencijo

Var 2		PRIHODKI				
Leto	Referenčno leto	Prodaja zemljišč	Komunalni prispevek	NUSZ	EU subvencija	Skupaj
2019	0					
2020	1					
2021	2	489.823,55	171.438,24		38.025,27	699.287,06
2022	3	489.823,55	171.438,24		38.025,27	699.287,06
2023	4			41.635,00	38.025,27	79.660,27
2024	5			42.426,07	38.025,27	80.451,34
2025	6			43.232,16	38.025,27	81.257,43
2026	7			44.053,57	38.025,27	82.078,84
2027	8			44.890,59	38.025,27	82.915,86
2028	9			45.743,51	38.025,27	83.768,78
2029	10			46.612,64	38.025,27	84.637,91
2030	11			47.498,28	38.025,27	85.523,55
2031	12			48.400,75	38.025,27	86.426,02
2032	13			49.320,36	38.025,27	87.345,63
2033	14			50.257,45	38.025,27	88.282,72
2034	15			50.257,45	38.025,27	88.282,72
2035	16			51.212,34	38.025,27	89.237,61
	<b>SKUPAJ</b>	<b>979.647,10</b>	<b>342.876,49</b>	<b>605.540,17</b>	<b>570.379,06</b>	<b>2.498.442,81</b>

## **14 VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJO UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE OCENE**

### **14.1 Finančna analiza – izhodišča**

Pri finančni analizi smo v obravnavanem 15-letnem referenčnem ekonomskem obdobju upoštevali 4 %-no diskontno stopnjo.

- Referenčno obdobje investicije  $i = 15$  let,
- diskontna stopnja  $p = 4$  %.

V namen finančno ekonomske analize so izdelani izračuni finančne interne stopnje donosa (FISD), finančne neto sedanje vrednosti (FNSV), izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti (FRNSV) in izračun finančne dobe vračila investicije po stalnih cenah.

Na kratko še podamo opis posameznih kazalnikov:

- NSV je metoda ocenjevanja investicijskih projektov z uporabo tehnike diskontiranih denarnih tokov in je eden od osnovnih ekonomskih kazalcev učinkovitosti investicije. Med dvema različnima projektoma s pozitivno NSV izberemo tistega, ki ima višjo NSV. Projekta z negativno NSV ne izberemo.
- ISD je tista diskontna stopnja, pri kateri je sedanja vrednost pričakovanih denarnih tokov projekta enaka sedanji vrednosti investicijskih izdatkov projekta, oziroma kjer je NSV enaka 0. Med dvema različnima projektoma izberemo tistega, ki ima višjo ISD.
- Doba vračila investicije predstavlja število let, v katerem se povrne začetni znesek naložbe. V primeru kazalca enostavne dobe vračila denarni tokovi niso diskontirani oziroma ne upoštevamo časovne vrednosti denarja. Med dvema različnima projektoma izberemo tistega, ki ima krajšo dobo vračila.

14.1.1 Projekcija investicije – finančna analiza Var 1

Tabela 14-1: Projekcija investicije – finančna analiza

Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza										
Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki - splošni (€)	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano		
								4,00%		
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
2019	0	103.700,00	0,00	0,00		0,00	-103.700,00	103.700,00	0,00	-103.700,00
2020	1	982.710,00	6.440,00	0,00		-6.440,00	-989.150,00	944.913,46	-6.192,31	-951.105,77
2021	2	472.750,00	6.440,00	538.805,91		532.365,91	59.615,90	437.083,95	492.202,21	55.118,26
2022	3	0,00	72.727,31	538.805,91		466.078,60	466.078,60	0,00	414.342,18	414.342,18
2023	4	0,00	73.565,59	31.838,53		-41.727,06	-41.727,06	0,00	-35.668,46	-35.668,46
2024	5	0,00	74.427,96	32.443,46		-41.984,49	-41.984,49	0,00	-34.508,19	-34.508,19
2025	6	0,00	75.314,87	33.059,89		-42.254,98	-42.254,98	0,00	-33.394,72	-33.394,72
2026	7	0,00	76.226,78	33.688,03		-42.538,76	-42.538,76	0,00	-32.325,96	-32.325,96
2027	8	0,00	77.164,19	34.328,10		-42.836,09	-42.836,09	0,00	-31.299,91	-31.299,91
2028	9	0,00	78.127,56	34.980,33		-43.147,22	-43.147,22	0,00	-30.314,67	-30.314,67
2029	10	0,00	79.117,39	35.644,96		-43.472,43	-43.472,43	0,00	-29.368,42	-29.368,42
2030	11	0,00	80.134,18	36.322,21		-43.811,97	-43.811,97	0,00	-28.459,42	-28.459,42
2031	12	0,00	81.178,46	37.012,34		-44.166,12	-44.166,12	0,00	-27.586,03	-27.586,03
2032	13	0,00	82.250,73	37.715,57		-44.535,16	-44.535,16	0,00	-26.746,66	-26.746,66
2033	14	0,00	83.351,53	38.432,17		-44.919,36	-44.919,36	0,00	-25.939,81	-25.939,81
2034	15	0,00	82.922,19	39.162,38		-43.759,82	-43.759,82	0,00	-24.298,27	-24.298,27
2035	16	0,00	84.052,07	39.162,38	190.166,79	145.277,10	145.277,10	0,00	77.564,63	77.564,63
<b>Skupaj</b>		<b>1.559.160,00</b>	<b>1.113.440,79</b>	<b>1.541.402,15</b>	<b>190.166,79</b>	<b>618.128,15</b>	<b>-941.031,85</b>	<b>1.485.697,41</b>	<b>618.006,18</b>	<b>-867.691,23</b>



Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti znaša 190.166,79 EUR.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4 % stopnjo za diskontiranje.
- V investicijo niso vključena nepovratna sredstva.
- Denarni tok v finančni analizi je negativen.

14.1.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi Var 1

**Kazalniki – finančna analiza**

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem)  $I = 1.559.160,00$  EUR
- ekonomska doba investicije (v letih)  $i = 15$
- diskontna stopnja  $r = 4,00\%$

**DINAMIČNI KAZALNIKI**

- Finančna neto sedanja vrednost  $FNSV = -762.098,36$
- Finančna interna stopnja donosa  $FISD = negativna$
- Finančna relativna neto sedanja vrednost  $FRNSV = -0,513$
- Doba vračanja investicije  $DV = ni$  povračila glede na načrtovano projekcijo let

**STATIČNI KAZALNIKI**

- Finančna neto sedanja vrednost  $FNSV = -750.865,06$
- Finančna interna stopnja donosa  $FISD = negativna$
- Finančna relativna neto sedanja vrednost  $FRNSV = -0,482$

Obrazložitev:

- Finančna neto sedanja vrednost, oznaka FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV v obeh variantah negativna.
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Finančna interna stopnja donosa, oznaka FIRD, je v obeh variantah negativna.
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 15 let.
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4 % iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4 %, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

#### 14.1.3 Izračun maksimalnega prispevka Skupnosti

Občina bo projekt deloma sofinancirala iz naslova regijskih projektov .

**Izračun finančne vrzeli je v skladu z Metodološki delovnim dokumentom 4** - Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, ki ga je izdala Služba Vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko, leta 2008, opredeljuje metodologijo za izračun maksimalnega prispevka Skupnosti za posamezen projekt.

Tabela 14-2: Izračun maksimalnega prispevka Skupnosti

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.559.160,00
Od tega upravičeni stroški (EC)		1.308.169,39
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.485.697,41	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	618.006,18	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	762.098,36		1.485.697,41
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	51,30	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	671.034,18		1.308.169,39
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85,00	%	85,00
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	<b>570.379,06</b>		1.111.943,98

Diskontirani neto prihodki so pozitivni, finančna vrzel znaša 51,30 %, kar pomeni, da bi bil obravnavani projekt lahko financiran do zneska 570.379,06 EUR ob 85 % stopnji financiranja EUR. V obravnavanem primeru se bodo pridobila nepovratna sredstva v višini 570.379,06 EUR.

Investicija je tako upravičena do nepovratnih sredstev oz. subvencij.

#### 14.2 Ekonomska analiza – izhodišča

Pri ekonomski analizi smo v obravnavanem 15-letnem referenčnem ekonomskem obdobju upoštevali 4 %-no diskontno stopnjo.

- referenčno obdobje investicije  $i = 15$  let,
- diskontna stopnja  $p = 4$  %.

V namen finančno ekonomske analize so izdelani izračuni ekonomske interne stopnje donosa (EISD), ekonomske neto sedanje vrednosti (ENSV), izračun ekonomske relativne neto sedanje vrednosti (ERNSV) in izračun finančne dobe vračila investicije po stalnih cenah.

14.2.1 Projekcija investicije – ekonomska analiza Var 1

Tabela 14-3: Projekcija investicije – ekonomska analiza

Preglednica stroškov in prihodkov – ekonomska analiza												
Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	PRIHODKI SKUPAJ			Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano		
				Prihodki - splošni (€)	Prihodki - javna korist (€)	Prihodki - SKUPAJ (€)				5,00%		
										Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
2019	0	103.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-103.700,00	103.700,00	0,00	-103.700,00	
2020	1	982.710,00	6.440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.440,00	-989.150,00	935.914,29	-6.133,33	-942.047,62
2021	2	472.750,00	6.440,00	538.805,91	2.500,00	541.305,91	0,00	534.865,91	62.115,90	428.798,19	485.139,14	56.340,96
2022	3	0,00	72.727,31	538.805,91	2.557,50	541.363,41	0,00	468.636,10	468.636,10	0,00	404.825,48	404.825,48
2023	4	0,00	73.565,59	31.838,53	309.816,32	341.654,85	0,00	268.089,27	268.089,27	0,00	220.557,70	220.557,70
2024	5	0,00	74.427,96	32.443,46	315.713,30	348.156,76	0,00	273.728,81	273.728,81	0,00	214.473,68	214.473,68
2025	6	0,00	75.314,87	33.059,89	321.722,56	354.782,45	0,00	279.467,58	279.467,58	0,00	208.543,01	208.543,01
2026	7	0,00	76.226,78	33.688,03	327.846,24	361.534,26	0,00	285.307,48	285.307,48	0,00	202.762,70	202.762,70
2027	8	0,00	77.164,19	34.328,10	334.086,52	368.414,62	0,00	291.250,43	291.250,43	0,00	197.129,76	197.129,76
2028	9	0,00	78.127,56	34.980,33	340.445,63	375.425,96	0,00	297.298,40	297.298,40	0,00	191.641,20	191.641,20
2029	10	0,00	79.117,39	35.644,96	346.925,82	382.570,78	0,00	303.453,39	303.453,39	0,00	186.294,06	186.294,06
2030	11	0,00	80.134,18	36.322,21	353.529,40	389.851,62	0,00	309.717,43	309.717,43	0,00	181.085,37	181.085,37
2031	12	0,00	81.178,46	37.012,34	360.258,73	397.271,07	0,00	316.092,61	316.092,61	0,00	176.012,19	176.012,19
2032	13	0,00	82.250,73	37.715,57	367.116,20	404.831,77	0,00	322.581,05	322.581,05	0,00	171.071,62	171.071,62
2033	14	0,00	83.351,53	38.432,17	374.104,25	412.536,42	0,00	329.184,89	329.184,89	0,00	166.260,74	166.260,74
2034	15	0,00	82.922,19	39.162,38	374.104,25	413.266,63	0,00	330.344,43	330.344,43	0,00	158.901,32	158.901,32
2035	16	0,00	84.052,07	39.162,38	381.225,37	420.387,75	190.166,79	526.502,47	526.502,47	0,00	241.196,85	241.196,85
<b>Skupaj</b>		<b>1.559.160,00</b>	<b>1.113.440,79</b>	<b>1.541.402,15</b>	<b>4.511.952,09</b>	<b>6.053.354,24</b>	<b>190.166,79</b>	<b>5.130.080,25</b>	<b>3.570.920,25</b>	<b>1.468.412,47</b>	<b>3.399.761,49</b>	<b>1.931.349,02</b>

#### 14.2.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

##### Kazalniki – ekonomska analiza

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem)  $I = 1.559.160,00$  EUR
- ekonomska doba investicije (v letih)  $i = 15$
- diskontna stopnja  $r = 4,00\%$

##### DINAMIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 2.022.822,49$	
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 17,806\%$	
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 1,378$	
Ekonomska doba vračanja investicije	$EDV = 6,0$	Let
	$oz. 72$	mesecev

##### STATIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 3.761.087,04$
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 23,696\%$
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 2,412$

##### Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost, oznaka ENSV.
- V osnovnem izračunu znaša ENSV 1.559.160,00 EUR.
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili referenčno obdobje trajanja projekta 20 let.

Ekonomska interna stopnja donosa, oznaka EISD, znaš 17,8 % in je višja od postavljene diskontne stopnje 4 %.

Odločitev ZA investicijo je ekonomsko upravičena in sprejemljiva.

14.2.3 Projekcija investicije – finančna analiza Var 2 S Subvencijo

Tabela 14-1: Projekcija investicije – finančna analiza

Preglednica stroškov in prihodkov – finančna analiza											
Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	Prihodki - splošni (€)	Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano			Kumulativa denarnih tokov
								4,00%			
								Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok	
2019	0	103.700,00	0,00	0,00		0,00	-103.700,00	103.700,00	0,00	-103.700,00	-103.700,00
2020	1	982.710,00	6.440,00	0,00		-6.440,00	-989.150,00	944.913,46	-6.192,31	-951.105,77	-1.092.850,00
2021	2	472.750,00	6.440,00	699.287,06		692.847,06	220.097,06	437.083,95	640.576,06	203.492,11	-872.752,94
2022	3	0,00	58.337,44	699.287,06		640.949,62	640.949,62	0,00	569.801,88	569.801,88	-231.803,32
2023	4	0,00	58.902,32	79.660,27		20.757,95	20.757,95	0,00	17.743,99	17.743,99	-211.045,36
2024	5	0,00	59.486,08	80.451,34		20.965,25	20.965,25	0,00	17.231,91	17.231,91	-190.080,11
2025	6	0,00	60.089,10	81.257,43		21.168,34	21.168,34	0,00	16.729,64	16.729,64	-168.911,77
2026	7	0,00	60.711,73	82.078,84		21.367,12	21.367,12	0,00	16.237,25	16.237,25	-147.544,65
2027	8	0,00	61.354,34	82.915,86		21.561,52	21.561,52	0,00	15.754,79	15.754,79	-125.983,14
2028	9	0,00	62.017,33	83.768,78		21.751,46	21.751,46	0,00	15.282,29	15.282,29	-104.231,68
2029	10	0,00	62.701,06	84.637,91		21.936,85	21.936,85	0,00	14.819,75	14.819,75	-82.294,83
2030	11	0,00	63.405,95	85.523,55		22.117,60	22.117,60	0,00	14.367,17	14.367,17	-60.177,23
2031	12	0,00	64.132,38	86.426,02		22.293,63	22.293,63	0,00	13.924,54	13.924,54	-37.883,60
2032	13	0,00	64.880,78	87.345,63		22.464,85	22.464,85	0,00	13.491,81	13.491,81	-15.418,74
2033	14	0,00	65.651,55	88.282,72		22.631,17	22.631,17	0,00	13.068,93	13.068,93	7.212,42
2034	15	0,00	65.222,22	88.282,72	0,00	23.060,50	23.060,50	0,00	12.804,68	12.804,68	7.641,76
2035	16	0,00	66.015,79	89.237,61	190.166,79	213.388,61	213.388,61	0,00	113.929,92	113.929,92	220.601,03
<b>Skupaj</b>		<b>1.559.160,00</b>	<b>885.788,07</b>	<b>2.498.442,81</b>	<b>190.166,79</b>	<b>1.802.821,53</b>	<b>243.661,53</b>	<b>1.485.697,41</b>	<b>1.499.572,30</b>	<b>13.874,89</b>	<b>-3.209.222,15</b>

Obrazložitev:

- Ostanek vrednosti znaša 190.166,79 EUR.
- Glede na vrsto investicije smo upoštevali 4 % stopnjo za diskontiranje.
- V investicijo **so vključena** nepovratna sredstva.
- Denarni tok v finančni analizi **je pozitiven**.

#### 14.2.4 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri finančni analizi Var 2

##### Kazalniki – finančna analiza

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem)  $I = 1.559.160,00$  EUR
- ekonomska doba investicije (v letih)  $i = 15$
- diskontna stopnja  $r = 4,00\%$

##### DINAMIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	$FNSV = 13.874,89$
Finančna interna stopnja donosa	$FISD = 0,30\%$
Finančna relativna neto sedanja vrednost	$FRNSV = 0,009$
Doba vračanja investicije	$DV = 15$ let

##### STATIČNI KAZALNIKI

Finančna neto sedanja vrednost	$FNSV = 243.661,53$
Finančna interna stopnja donosa	$FISD = 4,32\%$
Finančna relativna neto sedanja vrednost	$FRNSV = 0,156$

Obrazložitev:

- Finančna neto sedanja vrednost, oznaka FNSV.
- V osnovnem izračunu je FNSV v obeh variantah negativna.
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Finančna interna stopnja donosa, oznaka FIRD, je v obeh variantah negativna.
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili ekonomsko dobo trajanja projekta 15 let.
- Pri uporabljeni diskontni stopnji, ki je po stalnih cenah 4 % iščemo v nadaljevanju projekta pozitivno neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti višjo od uporabljene individualne diskontne stopnje 4 %, s čimer bo investicija v tem primeru upravičena in ekonomsko smiselna.

### **14.3 Ekonomska analiza – izhodišča Var 2**

Pri ekonomski analizi smo v obravnavanem 15-letnem referenčnem ekonomskem obdobju upoštevali 4 %-no diskontno stopnjo.

- referenčno obdobje investicije  $i = 15$  let,
- diskontna stopnja  $p = 4$  %.

V namen finančno ekonomske analize so izdelani izračuni ekonomske interne stopnje donosa (EISD), ekonomske neto sedanje vrednosti (ENSV), izračun ekonomske relativne neto sedanje vrednosti (ERNSV) in izračun finančne dobe vračila investicije po stalnih cenah.

14.3.1 Projekcija investicije – ekonomska analiza **Var 2 S Subvencijo**

Tabela 1-2: Projekcija investicije – ekonomska analiza

Preglednica stroškov in prihodkov – ekonomska analiza												
Leto	Referenčna leta	Stroški investicije v stalnih cenah (€)	Operativni stroški (€)	PRIHODKI SKUPAJ			Preostala vrednost (€)	NETO prihodki (€)	NETO denarni tok (€)	Diskontirano		
				Prihodki - splošni (€)	Prihodki - javna korist (€)	Prihodki - SKUPAJ (€)				5,00%		
										Stroški investicije	NETO prihodki	NETO denarni tok
2019	0	103.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-103.700,00	103.700,00	0,00	-103.700,00
2020	1	982.710,00	6.440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.440,00	-989.150,00	935.914,29	-6.133,33	-942.047,62
2021	2	472.750,00	6.440,00	699.287,06	2.500,00	701.787,06	0,00	695.347,06	222.597,06	428.798,19	630.700,28	201.902,10
2022	3	0,00	58.337,44	699.287,06	2.557,50	701.844,56	0,00	643.507,12	643.507,12	0,00	555.885,65	555.885,65
2023	4	0,00	58.902,32	79.660,27	309.816,32	389.476,59	0,00	330.574,28	330.574,28	0,00	271.964,28	271.964,28
2024	5	0,00	59.486,08	80.451,34	315.713,30	396.164,64	0,00	336.678,55	336.678,55	0,00	263.796,46	263.796,46
2025	6	0,00	60.089,10	81.257,43	321.722,56	402.979,99	0,00	342.890,89	342.890,89	0,00	255.870,46	255.870,46
2026	7	0,00	60.711,73	82.078,84	327.846,24	409.925,08	0,00	349.213,35	349.213,35	0,00	248.179,41	248.179,41
2027	8	0,00	61.354,34	82.915,86	334.086,52	417.002,38	0,00	355.648,04	355.648,04	0,00	240.716,59	240.716,59
2028	9	0,00	62.017,33	83.768,78	340.445,63	424.214,41	0,00	362.197,08	362.197,08	0,00	233.475,47	233.475,47
2029	10	0,00	62.701,06	84.637,91	346.925,82	431.563,73	0,00	368.862,66	368.862,66	0,00	226.449,68	226.449,68
2030	11	0,00	63.405,95	85.523,55	353.529,40	439.052,95	0,00	375.647,01	375.647,01	0,00	219.633,02	219.633,02
2031	12	0,00	64.132,38	86.426,02	360.258,73	446.684,75	0,00	382.552,37	382.552,37	0,00	213.019,47	213.019,47
2032	13	0,00	64.880,78	87.345,63	367.116,20	454.461,83	0,00	389.581,05	389.581,05	0,00	206.603,15	206.603,15
2033	14	0,00	65.651,55	88.282,72	374.104,25	462.386,97	0,00	396.735,42	396.735,42	0,00	200.378,35	200.378,35
2034	15	0,00	65.222,22	88.282,72	374.104,25	462.386,97	0,00	397.164,75	397.164,75	0,00	191.043,04	191.043,04
2035	16	0,00	66.015,79	89.237,61	381.225,37	470.462,98	190.166,79	594.613,98	594.613,98	0,00	272.399,51	272.399,51
<b>Skupaj</b>		<b>1.559.160,00</b>	<b>885.788,07</b>	<b>2.498.442,81</b>	<b>4.511.952,09</b>	<b>7.010.394,90</b>	<b>190.166,79</b>	<b>6.314.773,62</b>	<b>4.755.613,62</b>	<b>1.468.412,47</b>	<b>4.223.981,49</b>	<b>2.755.569,01</b>



#### 14.3.2 Neto sedanja vrednost in interna stopnja donosa pri ekonomski analizi

##### Kazalniki – ekonomska analiza

- vrednost investicije (stalna cena z DDV-jem)  $I = 1.559.160,00$  EUR
- ekonomska doba investicije (v letih)  $i = 15$
- diskontna stopnja  $r = 4,00\%$

##### DINAMIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 2.755.569,01$	
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 26,320\%$	
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 1,877$	
Ekonomska doba vračanja investicije	$EDV = 4,8$	leta
	$oz. 38,40$	mesecev

##### STATIČNI KAZALNIKI

Ekonomska neto sedanja vrednost	$ENSV = 4.755.613,62$
Ekonomska interna stopnja donosa	$EISD = 32,636\%$
Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	$ERNSV = 3,050$

##### Obrazložitev:

- Ekonomska neto sedanja vrednost, oznaka ENSV.
- V osnovnem izračunu znaša ENSV 1.559.160,00 EUR.
- Eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova neto sedanja vrednost ali čista sedanja vrednost. Višina neto sedanje vrednosti je neposredno odvisna od uporabljene obrestne mere kot cene kapitala oziroma od uporabljenega pripadajočega diskontnega faktorja  $1+i$ , s katerim reduciramo bodoče finančne tokove na začetni trenutek. V našem konkretnem zgledu smo vzeli obrestno mero 4 % letno. (Diskontna stopnja je letna odstotna mera, po kateri se sedanja vrednost denarne enote v naslednjih letih zmanjšuje s časom).
- Upoštevajoč investicijsko vrednost, prihodke in stroške poslovanja smo za izračun FIRR v nadaljevanju uporabili referenčno obdobje trajanja projekta 15 let.

Ekonomska interna stopnja donosa, oznaka EISD, znaš 26,32 % in je višja od postavljene diskontne stopnje 4 %.

Odločitev ZA investicijo je ekonomsko upravičena in sprejemljiva.

## **15 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZO OBČUTLJIVOSTI**

V spodnjih točkah je izračunana občutljivost investicije na ključne spremenljivke, prav tako opisana tveganja projekta.

Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost.

### 1. Poslovna tveganja

Na področju poslovnih tveganj je Občina izpostavljena investicijskemu tveganju in drugim različnim zunanjim tveganjem. Ocenjujemo, da je izpostavljenosti tveganju ni, saj gre za investicijo v javno korist. V sklopu poslovnega tveganja smo tu izpostavljeni višini stroškov celotne investicije. V sklopu višine investicije še lahko pride do manjših odstopanj, kar je odvisno od ponudb, ki jih bo občina izbrala v postopku oddaje naročila. Interes po nakupu novih zemljišč v OPC je velik.

### 2. Finančna tveganja

Pokritje investicije in zaprta finančna konstrukcija za Občino ne pomeni tveganja. Vendar Občine brez pridobljenih dolžniških virov financiranja ne bo mogla zapirati finančno konstrukcijo. Tveganje plačilne sposobnosti (likvidnostno tveganje), bodo poskušali obvladovati z načrtovanjem denarnih tokov in usklajevanjem ročnosti obveznosti in terjatev.

### 3. Ekološko tveganje

Izgradnja OPC Janežovci bo potekala v skladu z vsemi standardi in predpisi, tako investicija ne predstavlja ekološkega tveganja. Kvečjemu se bodo zaradi delovanja podjetij v za to primernem okolju zmanjšala količina odpadnih emisij, saj bo v sklopu OPC Janežovci urejena meteorna kanalizacija in urejeni lovilci olja.

### 4. Tveganje javnega interesa

Javni interes za izvedbo projekta je velik, saj gre za projekt, ki bo izboljšal družbeno, socialno in zdravstveno stanje občanov in širše okolice ter s tem izboljšal blaginjo prebivalcev.

## 16 PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV

Investitor Občina Destrnik namerava vzpostaviti obrtno poslovno cono v Janežovcih. Obrtno poslovna cona Janežovci (OPC Janežovci) se bo nahajala ob državni cesti Ptuj - Lenart. Gre za pomemben **regijski projekt ureditve območja za vzpostavitev obrtno poslovne cone**. Predviden začetek projekta je leto 2019, zaključek se predvideva v letu 2021.

Namen projekta je, da občina omogoči infrastrukturno ureditev, dograditev in razširitev ekonomsko – poslovne cone in s tem zagotoviti pogoje za razvoj in rast podjetij, ki beležijo visoko rast, gradijo podjetniško skupnost in krepijo verigo vrednosti na svojem področju, hkrati pa so pomembni zaposlovalci na regionalni in državni ravni. Cilji projekta z vidika OP EKP 2014-2020 so:

- prispevati k hitrejšemu razvoju gospodarstva na regionalni in državni ravni,
- povečanje dodane vrednosti mikro, malih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju MSP,
- povečanje zaposlovanja v podjetjih na območju investicije.

Cilji projekta:

- zagotavljanje prostorskih pogojev za gospodarsko dejavnost,
- vzpostavitev primerne razvojne infrastrukture, ki bo omogočala pospešen in kakovosten gospodarski in socialni razvoj, pospeševanje in razvoj podjetništva, prestrukturiranje podjetij,
- ustanavljanje novih malih podjetij, nova delovna mesta, povečanje dodane vrednosti na delovno mesto,
- razvoj človeškega kapitala,
- preprečevanje siromašenja človeškega kapitala (odseljevanje),
- ohranjanje naravnega okolja, kulturne krajine in poseljenosti podeželja,
- rast kakovosti življenja v občini in regiji,
- povezovanje in sodelovanje s sosednjimi območji na gospodarskem in drugih področjih družbenega življenja.

Naložba izkazuje zelo pozitiven učinek na gospodarski in družbeni razvoj podeželjskega območja slovenskih goric. Ciljne skupine operacije so mikro, mala in srednje velika podjetja, ki bodo poslovala v OPC Janežovci. Posredno so ciljne skupine tudi vsi poslovni partnerji podjetij, ki bodo vključena v OPC Janežovci.

### KAZALNIKI INVESTICIJE

Iz prikazanih kazalnikov pri Varianti 1 in pri Varianti 2 je razvidna ekonomska upravičenost in smiselnost investicije.

Pri Var 2 je denarni tok ob upoštevanju pridobljene subvencije pozitiven. Finančna analiza je ekonomsko sprejemljiva in upravičena.

V obeh primerih smo upoštevali najem dolžniških virov financiranja v višini 920.000 EUR na obdobje 15 let.

Iz finančnih in ekonomskih kazalnikov je razvidno da je investicija upravičena in smiselna.

Odločitev **ZA investicijo** je ekonomsko upravičeno in sprejemljiva.