

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ
(Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016)

VSTOPNA TOČKA ZA RAZISKOVANJE KRAŠKEGA ROBA IN ZELENEGA PODEŽELJA

Investitor:

Mestna občina Koper

Verdijeva ulica 10,

6000 Koper



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Koper, marec 2023

GO
LEA

GORIŠKA LOKALNA
ENERGETSKA AGENCIJA
NOVA GORICA
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica
info@golea.si, www.golea.si

KAZALO VSEBINE

1	UVODNO POJASNILO	5
2	NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV	6
2.1	Navedba investitorja	6
2.2	Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije.....	6
2.3	Navedba upravljavca.....	7
3	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	8
3.1	Predstavitev investitorja – Mestna občina Koper	8
3.2	Pregled in analiza obstoječega stanja.....	10
3.3	Razlogi za investicijsko namero	12
4	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	13
4.1	Opredelitev razvojnih ciljev investicijskega projekta	13
4.2	Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi	14
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	18
5.1	Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti	18
5.2	Analiza ciljnega trga	18
6	PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT	19
6.1	Varianta 0: Izhodiščna varianta ali varianta »brez investicije«	19
6.2	Varianta »z investicijo«	19
6.3	Izbor optimalne variante	20
7	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	21
7.1	Vrsta investicijskega projekta	21
7.2	Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije	21
7.2.1	Konstrukcija objekta in materiali	22
7.2.2	Priključki na komunalno infrastrukturo	22
7.3	Ocena investicijskih stroškov	27
7.3.1	Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah z dinamiko investicijskih vlaganj	28
7.3.2	Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah z dinamiko investicijskih vlaganj	29
7.4	Navedba osnove za oceno vrednosti	29
8	TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	30
8.1	Strokovne podlage, predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve in študije ..	30
8.2	Opis lokacije	30
8.2.1	Makro lokacija.....	30
8.2.2	Mikro lokacija.....	31
8.2.3	Prostorski akti in ureditveni pogoji	31
8.3	Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe	32
8.4	Analiza vplivov na okolje.....	32
8.4.1	Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov	34
8.5	Analiza zaposlenih.....	35
8.6	Kadrovsko organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	35
8.7	Predvideni viri financiranja	36
9	FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	38
9.1	Predpostavke finančne in ekonomske analize.....	38
9.1.1	Ekonomsko doba investicijskega projekta	38
9.1.2	Projekcija prihodkov investicijskega projekta.....	39

9.1.3	Projekcija stroškov investicijskega projekta	39
9.1.4	Ostale predpostavke finančne in ekonomske analize	40
9.2	Finančna analiza investicijskega projekta	41
9.2.1	Finančna analiza: Varianta 0	42
9.2.2	Finančna analiza investicijskega projekta: Varianta 1	42
9.3	Ekonomska analiza investicijskega projekta	44
10	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	47
10.1	Analiza tveganj	47
10.2	Analiza občutljivosti	48
11	OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBRANO OPTIMALNO VARIANTO	50
12	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM	51
12.1	Potrebna investicijska dokumentacija	51
12.2	Potrebna projektna in druga dokumentacija s časovnim načrtom	51
12.3	Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta	52

1 UVODNO POJASNILO

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) »Vstopna točka za raziskovanje Kraškega roba in zelenega podeželja« obravnava izvedbo investicijskega projekta, ki zajema izgradnjo stavbe vstopne točke ter vso potrebno zunanjo ureditev. Stavba, bo zgrajena na parcelah številka 8/9, 8/16, 9/3, 1147/7, 1147/14, vse k.o. 2601 Gabrovica. Poleg navedenih parcel so predmet posegov še naslednje parcele: 9/3, 1147/7, 8/9, 10/3, 11/6, 11/8, 12/4, 17/15, 17/17, 1154/9, 8/6, 1147/14, 9/4, 1154/10, 10/4, 17/14, 1147/11, 6/11, vse k.o. Gabrovica (zunanja ureditev in ureditev parkirišč).

Investicijski projekt, ki je predmet obravnave v tem dokumentu zajema izgradnjo in vzpostavitev vstopne točke, ki bo služila kot vstopna točka za raziskovanje Kraškega roba. Gre za atraktivno lokacijo, ki nudi obiskovalcem prečudovite razglede na viadukt avtoceste in viadukt nove železniške povezave.

Cilj investicijskega projekta je zagotavljanje ustrezne skupne turistične infrastrukture za razvoj trajnostnega turizma na območju Kraškega roba. Izvedba investicijskega projekta bo zagotovila dodatno atraktivno točko v ponudbi, ki bo omogočila dvig kakovosti storitev in s tem konkurenčnosti destinacije in njenih deležnikov, višjo kakovost doživetij turistov, dvig dodane vrednosti v turizmu ter izboljšanje kakovosti bivanja domačega prebivalstva in sprejemljivost turizma za lokalno okolje in vključenost domačega prebivalstva v koristi od turizma. S tem bo omogočen nadaljnji razvoj trajnostnega turizma na območju kar bo prispevalo k splošnemu razvoju območja, ohranjanju razvitosti in poseljenosti na območju.

Vstopna točka bo zagotovila izhodišče za vzpostavitev referenčne točke zelenega podeželja in stičišča narave, turizma in športa, ki ga dopolnjuje ponudba kulture, gastronomije in drugih pristočasnih aktivnosti.

Terminski plan predvideva, da bo investicijski projekt zaključen do februarja 2024. Vrednost investicijskega projekta je ocenjena na 400.885,52 € brez DDV oziroma 489.080,33 € z DDV. Investitor je Mestna občina Koper, ki bo za izvedbo investicijskega projekta iskala tudi druge vire za izvedbo investicijskega projekta

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan 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 in 27/2016).

2 NAVEDBA INVESTITORJA IN IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH SODELAVCEV

2.1 Navedba investitorja

INVESTITOR	
Naziv:	Mestna občina Koper
Naslov:	Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
Odgovorna oseba:	Aleš Bržan, župan
Telefon:	+386 (0)5 664 61 00
E-pošta:	obcina@koper.si
Matična številka:	5874424000
Davčna številka:	SI40016803
Transakcijski račun:	SI56 0125 0010 0005 794
Odgovorna oseba za izvajanje investicije:	Petar Ziraldo, Služba za investicije
Telefon:	+386 (0)5 664 62 39
E-pošta:	petar.ziraldo@koper.si
Žig in podpis	

2.2 Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELOVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv:	Goriška lokalna energetska agencija GOLEA
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba:	Rajko Leban, direktor
Telefon:	05 393 24 60
E-pošta:	rajko.leban@golea.si
Davčna številka:	SI78059038
Transakcijski račun:	SI56 0475 0000 1242 330 Nova KBM
Odgovorna oseba za pripravo investicijskih dokumentov:	Martin Murovec, univ. dipl. ekon.
Žig in podpis	

2.3 Navedba upravljavca

UPRAVLJAVEC	
Organizacija	MESTNA OBČINA KOPER
Naslov	Verdijeva 10
Odgovorna oseba	Aleš Bržan, župan
Telefon	+386 (0)5 664 61 00
E-pošta	obcina@koper.si
Spletna stran	http://www.koper.si
Davčna številka	SI40016803
Žig in podpis	

Tabela 1: Prikaz statističnih podatkov za MOK za leto 2020

PODATKI ZA LETO 2020	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km ² - 1. januar	303	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	52.773	2.100.126
Število moških - 1. julij	26.056	1.054.483
Število žensk - 1. julij	26.717	1.045.643
Gostota naseljenosti - 1. julij	174	104
Naravni prirast	-75	-5.249
Skupni prirast	652	13.116
Živorajeni (na 1.000 prebivalcev)	8,3	8,9
Umrli (na 1.000 prebivalcev)	9,7	11,4
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-1,4	-2,5
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	13,8	8,7
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	12,4	6,2
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	44	43,6
Indeks staranja - 1. julij	142,7	135,7
Indeks staranja za moške - 1. julij	120,9	113,5
Indeks staranja za ženske - 1. julij	165,4	159,4
Število vrtcev	25	975
Število otrok v vrtcih (po izvajalcu predšolske vzgoje)	2.138	86.193
Vključenost otrok v vrtce (% med vsemi otroki, starimi 1-5 let)	82,8	80,6
Število učencev v osnovnih šolah	4.847	193.158
Število dijakov (po prebivališču)	1.762	73.854
Število študentov (po prebivališču)	1.755	82.694
Število študentov (na 1.000 prebivalcev)	33	39
Število diplomantov (na 1.000 prebivalcev)	5	7
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	22.566	888.918
Število delovno aktivnih prebivalcev (po delovnem mestu)	24.288	888.918
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	22.041	794.623
Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu)	2.247	94.296
Stopnja delovne aktivnosti (%)	66,3	65,6
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.889,52	1.856,20
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.228,75	1.208,65
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	101,8	100
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	101,7	100
Število podjetij	6.451	206.220
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	3.503.637	113.691.184
Število osebnih avtomobilov - 31. december	30.832	1.170.690
Število osebnih avtomobilov (na 1.000 prebivalcev) - 31. december	579	555
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,7	10,4
Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (tone)	23.430	745.782
Komunalni odpadki zbrani z javnim odvozom (kg/preb.)	444	355

Vir: Statistični urad RS, podatki za leto 2020.

3.2 Pregled in analiza obstoječega stanja

Predmet obravnave investicijskega projekta je izgradnja objekta, ki bo služil kot vstopna točka za raziskovanje Kraškega roba in zelenega podeželja.

Obravnavano območje sestavlja pet krajevnih skupnosti, KS Črni Kal, KS Gračišče, KS Zazid, KS Rakitovec in KS Podgorje. Kraški rob je izrazito prehodna pokrajina, ki se na razdalji 2,5 km v stopnjah spusti tudi do 450 višinskih metrov. Ta izrazita geomorfološka stopnja predstavlja mejni pas med višje ležečim planotastim svetom Krasa in Čičarije ter flišno Istro s tržaškim obalnim pasom. Območje ima zaradi bližine večjih mest dobro cestno infrastrukturo, ki omogoča dnevne migracije prebivalcev.

Možnosti razvoja turistične ponudbe na podeželju so precejšnje. Podeželje Slovenske Istre v preteklosti ni bilo obravnavano kot turistično področje, saj se je v Slovenski Istri pa tudi v Mestni občini Koper večinoma osredotočalo na razvoja turizma pretežno v priobalnem pasu. Prav tako ni bilo turističnih ponudnikov na podeželju, ki bi vlagali v razvoj turističnih storitev.

V zadnjem času pa se vse bolj uveljavlja interes po trženju zaledja in podeželja v turistične namene, vendar je organiziranost turistične ponudbe v teh krajih razpršena. Število malih ponudnikov je veliko, prepletajo pa se javni in zasebni interesi, ki jih je težko uskladiti.

Slovenska obala je kratka in urbanizirana, zato se narave željni turisti in obiskovalci čedalje bolj obračajo v njeno zaledje. Obenem jim podeželje Slovenske Istre ponuja številne turistične atrakcije in ima že razvite določene turistične proizvode in storitve (gostilne in osmice, turistične kmetije, sakralne objekte, vinske ceste, sprehajalne in gozdne poti, itd.).

Večina teh proizvodov in storitev je razdrobljenih in nepovezanih, zato bi morala biti temeljna usmeritev tega področja razvoj integralnih turističnih proizvodov, ki bodo temeljili na povezovanju turističnih ponudnikov tako na podjetniški kot tudi na trženjski ravni.

Potencial območja tiči tako v naravnih, kot tudi kulturno-zgodovinskih znamenitosti krajev ob Kraškem robu. Sredozemsko podnebje s turizmom, bližina urbanih središč, neokrnjena narava in naravne danosti območja omogočajo številne rabe in spodbujajo obisk Kraškega roba. Razdrobljenost ponudnikov ter pomanjkanje aktivnejšega upravljanja tega območja razvoj same destinacije zavirajo, zato s tega vidika še ni dosegla turističnega preporoda, ki ga lahko.

Obstoječo športno in turistično ponudbo ter samo lego območja velja izkoristiti pri ustvarjanju novih podjetniških priložnosti, razvoju trajnostnega turizma in sami krepitvi razvoja podeželja kot področja, ki neposredno dopolnjuje tisti bolj urbani del Mestne občine Koper. Razdrobljenost krajev in vasi po relativno obsežnem območju zahteva njihovo večjo

medsebojno povezanost, enotno informiranje in skupne promocijske ter druge dejavnosti, saj se lahko le tako vzpostavi trajnostni turizem, ki bo v ravnotežju s podeželskim okoljem.

Za izvajanje aktivnosti, ki bodo omogočale izkoristek turističnega in širšega ekonomskega potenciala območja, je potrebno vzpostaviti pogoje za ureditev območja kot celote - z vzpostavitvijo centra za obiskovalce, z enotnim upravljanjem in z ureditvijo dodatnih mikrolokacij, ki so iz vidika lokalnega prebivalstva, lastnikov, ostalih deležnikov ter varstva narave širše družbeno sprejemljive. Sočasno je treba spodbujati razvoj gospodarske dejavnosti, ki zagotavlja spremljevalne storitve, predvsem zasebne namestitve, obrate s prehrano in druge podporne storitve uporabnikom

Lokacija vstopne točke je Gabrovica (ob križanju avtocestnega in bodočega železniškega viadukta), kjer bo moč opazovati tudi gradbišče drugega tira. Obravnavane parcele so 8/16, 1147/15, 8/17, 8/8 k.o. Gabrovica. Skupna velikost parcel namenjenih gradnji znaša 913,50 m². Na parceli 8/17 (v naravi ne kategorizirana pot), 8/16 in 1147/15 k.o. Gabrovica se nahaja travnik. Na parceli 8/8 k.o. Gabrovica se nahaja del kategorizirane javne poti JP 677661. Velikost gradbenih parcel namenjenih gradnji je 913,50 m². Poleg navedenih parcel so predmet posegov še naslednje parcele: 9/3, 1147/7, 8/9, 10/3, 11/6, 11/8, 12/4, 17/15, 17/17, 1154/9, 8/6, 1147/14, 9/4, 1154/10, 10/4, 17/14, 1147/11, 6/11, vse k.o. Gabrovica (zunanja ureditev in ureditev parkirišč).



3.3 Razlogi za investicijsko namero

Območje Kraškega roba ima zaradi svojih naravnih danosti in kulturno-zgodovinskih znamenitosti vse predpogoje za razvoj turizma. Turistična ponudba na območju se v zadnjem času hitro razvija, vendar je območje še vedno turistično precej nerazvito. Ponudba je trenutno razdrobljena in nepovezana, pomanjkljiva je tudi turistična infrastruktura.

Glavni razlog za investicijsko namero je zagotovitev ustrezne skupne turistične infrastrukture na območju Kraškega roba z namenom zaokroževanja razpršene turistične ponudbe in pospešitve razvoja trajnostnega turizma na območju.

Mestna občina Koper se zaveda, da turizem postaja vedno pomembnejša turistična dejavnost, zato že vrsto let vlaga v razvoj turistične infrastrukture na svojem območju. V okviru investicijskega projekta bo zgrajena vstopna točka, ki bo pomenila vstopno točko za Kraški rob. Izvedba investicijskega projekta bo pripomogla k pospešenemu razvoju trajnostnega turizma na območju, ustvarjanju novih delovnih mest, ohranjanju poseljenosti območja ter izboljšanju kakovosti življenja lokalnih prebivalcev.

4 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1 Opredelitev razvojnih ciljev investicijskega projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne skupne turistične infrastrukture na območju Kraškega roba. Z izvedbo investicijskega projekta se bo povežalo razpršeno turistično ponudbo, pospešilo razvoj trajnostnega turizma na območju, dvignilo kakovost in s tem konkurenčnost destinacije in ustvarilo nova delovna mesta. Navedeno bo pripomoglo k izboljšanju kvalitete življenja lokalnega prebivalstva, sprejemljivosti turizma za lokalno okolje in vključenosti domačega prebivalstva v koristi od turizma ter tako prispevalo k ohranjanju poseljenosti na območju.

Glavni cilj predvidene investicije je stvarne narave in sicer izgradnja ter vzpostavitev vstopne točke Kraški rob neto tlorisne površine 298,85 m², ki bo služila kot referenčna točka zelenega podeželja in stičišča narave, turizma in športa. Gre za atraktivno lokacijo, ki nudi obiskovalcem prečudovite razglede na viadukt avtoceste in viadukt nove železniške povezave.

Z izvedbo projekta bo investitor zasledoval naslednje splošne cilje:

- pospešitev razvoja trajnostnega turizma na območju,
- zaokroževanje razpršene turistične ponudbe na območju,
- oblikovanje celostne, razpoznavne in konkurenčne turistične ponudbe na območju,
- vzpostavitev sistema upravljanja turistične destinacije Kraški rob,
- oblikovanje novih turističnih produktov, ki se vklapljajo v ponudbo območja,
- dvig konkurenčnosti destinacije in povečanje dohodka iz turizma,
- izboljšanje kakovost življenja na podeželskem območju,
- ohranjanje poseljenosti na podeželskem območju,
- izenačevanje pogojev bivanja podeželskega in mestnega prebivalstva,
- zagotovitev pogojev za socialni, družbeni, okoljski, demografski in tudi gospodarski razvoj območja ter s tem tudi same občine,
- uresničevanje razvojnih vizij občine.

Vstopna točka bo z njeno arhitekturo in umestitvijo v prostor idealno izhodišče za turistične obiskovalce območja Kraškega roba, hkrati pa bo omogočila razvoj novih turističnih produktov in umeščanju novih turističnih vsebin na območje (tematske poti).

4.2 Preveritev usklajenosti operacije s strategijami, politikami in razvojnimi programi

Investicijski projekt bo sledil usmeritvam, ki jih določa tako Evropska unija ter Republika Slovenija, konkretizirane pa so v predpisih z nivoja Unije, države ter v regijskih in občinskih programskih dokumentih. Obravnavani investicijski projekt je skladen z:

- Strategijo razvoja Slovenije 2030,
- Državnim razvojnim programom (DRP),
- Strategijo slovenskega turizma 2022 – 2028,
- Regionalnim razvojnim program Obalno-kraške regije za obdobje 2021 – 2027,
- Strategijo razvoja in trženja turizma v Mestni občini Koper do leta 2025.

Projekt je usklajen s **Strategijo razvoja Slovenije 2030**. Strategija razvoja Slovenije 2030 pomeni krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni. Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije 2030 je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoveženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe. Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

Strateške usmeritve strategije se bo uresničevalo z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljih strategije.

Gospodarska stabilnost je med pomembnejšimi pogoji za doseganje visokega življenjskega standarda in kakovosti življenja. V času krize je Slovenija doživela velik padec gospodarske aktivnosti. Kriza je namreč razkrila strukturne slabosti slovenskega gospodarstva, predvsem težave s konkurenčnostjo, upravljanjem, premalo razpršenih virov financiranja podjetij, pa tudi slabosti, ki jih lahko povzroči prociklična naravnost ekonomskih politik. Gospodarska trdnost države in materialni položaj prebivalstva se postopno izboljšujeta šele zadnja leta. Osnova za gospodarsko stabilnost je uspešno delujoče gospodarstvo z ohranjanjem ključnih makroekonomskih ravnovesij. Rast gospodarstva mora biti vključujoča in zelena ter mora temeljiti na visoki konkurenčnosti in inovativnosti. To bi omogočalo trajnostni razvoj, ki bo tudi zaradi večje uravnoveženosti vseh treh vidikov razvoja odpornejši na gospodarske pretrese,

hkrati pa bo omogočal visoko vključenost prebivalstva v ustvarjanje in delitev ter zmanjševal obremenjevanje okolja. Vključujoča rast predvideva tudi regionalno enakomernost razvoja. Investicijski projekt bo ustvarjal delovna mesta na področju turizma in je tako usklajen predvsem z razvojnim ciljem 5: *Gospodarska stabilnost*.

Projekt je skladen s peto razvojno-investicijsko prioriteto **Državnega razvojnega programa: Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja**. Ta je namenjena spodbujanju skladnega regionalnega razvoja obeh kohezijskih regij, izboljšanju kakovosti življenja v urbanih in podeželskih območjih in spodbujanju diverzifikacije na podeželju. Prioriteta vsebuje tudi boljše upravljanje s prostorom in okoljem, vzpostavitev učinkovite transportne infrastrukture ter spodbujanje razvoja kulture in kulturne dediščine. Cilj je tudi zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulturne in nacionalne identitete, skladnejšemu razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter na izboljšanju kakovosti okolja in na ustrezni komunalni infrastrukturi. Z izvedbo investicijskega projekta se bo zagotovilo visoko kakovost življenja, ki temelji na trajnostnem obnavljanju prebivalstva, gospodarjenju s prostorom, racionalni rabi energije ter skladnejšemu razvoju regij.

Projekt je usklajen s **Strategijo slovenskega turizma 2022-2028**, ki je ključen dokument za delovanje vseh turističnih destinacij. Strategija slovenskega turizma ugotavlja, da so trenutno izjemne naravne danosti daleč najpomembnejši motiv prihoda v Slovenijo. Izboljšuje se prepoznavnost gastronomske ponudbe, druge kulturne vsebine pa so nizko na lestvici. Potenciale, ki nam jih zagotavlja naravna in kulturna dediščina v preveliki meri izkoriščamo na najenostavnejši način. V ustvarjanje privlačnih turističnih proizvodov je treba vložiti več truda, znanja, kulture in odgovornosti ter jih sestaviti v ponudbe z večjo dodano vrednostjo.

Strategija izpostavlja, da je treba samodejni razvoj turizma zamenjati z modelom aktivnega usmerjanja in spodbujanja razvoja dejavnosti v doseganje strateških ciljev in prioritet na lokalni, destinacijski in nacionalni ravni.

V strategiji je zastavljenih pet strateških ciljev, in sicer:

- povečanje kakovosti, vrednosti in zagotovitev celoletne turistične ponudbe;
- povečanje zadovoljstva lokalnih prebivalcev, zaposlenih v turizmu in gostov;
- pozicioniranje turizma kot generatorja vrednosti in trajnostnega razvoja;
- razogljičenje in uravnoteženje slovenskega turizma ter
- zagotovitev kompetentne in učinkovite upravljaljske strukture.

V strategiji je za doseganje ciljev opredeljeno sedem politik, ki jih dopolnjujejo ustrezni ukrepi:

- Politika 1: naložbe in podjetniško okolje,
- Politika 2: javna/skupna infrastruktura in dediščina za turistični ambient Slovenije,
- Politika 3: človeški viri za dvig dodane vrednosti,
- Politika 4: trajnost in zelena shema slovenskega turizma,

- Politika 5: dostopnost in trajnostna mobilnost,
- Politika 6: upravljanje destinacij in povezanost turizma,
- Politika 7: produkti in trženje.

Določene so tudi tri horizontalne politike, ki podpirajo uresničevanje ključnih strateških politik:

1. Digitalna preobrazba slovenskega turizma,
2. Usmeritve politike na zakonodajnem in finančnem področju,
3. Institucionalni okvir in horizontalno medresorsko in medsektorsko upravljanje in usklajevanje politik.

Investicijski projekt bo zgotavljal ustrezno javno infrastrukturo v navezavi z naravno in kulturno dediščino ter športnimi aktivnostmi na prostem, ki bo spodbujala razvoj trajnostnega in zelenega turizma in se bo tako neposredno navezoval na Politiko št. 2 in Politiko št. 4 Strategije slovenskega turizma.

Planirana investicija je usklajena z **Regionalnim razvojnim programom Obalno-kraške regije za obdobje 2021 – 2027**. Strateški razvojni cilji, ki so opredeljeni v programu so naslednji:

- konkurenčna regija,
- ustvarjalna, inovativna regija,
- ljudem prijazna, vključujoča regija,
- regija z razvitim podeželjem in trajnostnim gospodarjenjem z naravnimi in kulturnimi dobrinami,
- regija z razvito prometno infrastrukturo
- regija s trajnostnim gospodarjenjem z energijo, okoljem in prostorom.

Ključne prioritete razvoja regije v programskem obdobju 2014-2020 so naslednje:

- Prioriteta 1: Gospodarstvo močno in pametno,
- Prioriteta 2: Družbeni razvoj,
- Prioriteta 3: Narava, podeželje, kmetijstvo in ribištvo/makrokultura,
- Prioriteta 4: Prometno povezana regija,
- Prioriteta 5: Zelena regija,
- Prioriteta 6: Prostorski razvoj in regija bližje prebivalcem.

Investicijski projekt zasleduje cilje *prioritete 1: Gospodarstvo močno in pametno*, katere cilj je med drugim tudi spodbujanje trajnostnega turizma. Vstopna točka Kraški rob bo prispevala k razvoju trajnostnega turizma in komplementarnih dejavnosti na območju in tako prispevala k odpiranju novih delovnih mest ter izboljšanju kvalitete življenja lokalnega prebivalstva.

Investicijski projekt je skladen s Strategijo razvoja in trženja turizma v Mestni občini Koper do leta 2025. Strategija predstavlja skupen strateški razvojni turistični dokument, ki s skupno vizijo, cilji, prioritetami delovanja in ukrepi poveže vse ključne deležnike na nekem območju, kar je za

vsako turistično destinacijo, ki želi uspešno nastopati na trgu in se osredotočeno razvijati, ključnega pomena. Še posebej za Mestno občino Koper, ki spada med slovenske obmorske občine – kar pomeni, da je del najpomembnejše oziroma najmočnejše turistične regije v Sloveniji. Prioritetna strateška področja so:

- Produkti in doživetja,
- Trajnostni razvoj,
- Infrastruktura in SME,
- Trajnostni razvoj,
- Povezovanje in upravljanje.

Z izvedbo projekta se bo vzpostavilo skupno turistično infrastrukturo, ki bo omogočila trajnostni razvoj turizma, izboljšala konkurenčnost ter povezala ponudbo na območju.

Iz navedenega izhaja, da je investicijski projekt usklajen z občinskimi, regionalnimi, državnimi ter EU strateškimi razvojnimi cilji, strategijami, politikami in programi.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

5.1 Opredelitev razvojnih in tržnih možnosti

Analiza tržnih možnosti projekta je raziskava, ki podpira različne strateške poslovne odločitve občine, s poudarkom na odločitvah s področja trženja. Analiza tržnih možnosti je proces zbiranja, zapisovanja, razvrščanja in analiziranja podatkov o kupcih, konkurentih in drugih dejavnikih, ki oblikujejo odnose med ponudniki proizvodov in storitev ter njihovimi kupci. Na tržne možnosti investicijskega projekta navadno v največji meri vplivajo velikost trga, moč konkurence ter potencialna rast trga.

V obravnavanem projektu je težko oceniti tržne možnosti oziroma razmere, ki vladajo na trgu javnih družb, saj se ne morejo primerjati s tržnim mehanizmom, ki vlada na trgu gospodarskih družb v ostalih gospodarskih sektorjih. Obravnavani projekt neposredno ni namenjen trženju oziroma nima tržne komponente. Osnovni namen investicijskega projekta ni neposredna tržna dejavnost investitorja, temveč izgradnja in vzpostavitev vstopne točke za obiskovalce Kraškega roba. Vstopna točka bo zagotavljala osnovne informacije o turistični ponudbi in športnih aktivnostih na območju Kraškega roba. Iz osnovnega namena investicijskega projekta izhaja, da investicijski projekt ni namenjen trženju. Glede na to, da gre za investicijo neprofitnega sektorja, ni pričakovati nobenih tržnih prihodkov. Nosilec investicijskega projekta je Mestna občina Koper, ki ni profitna družba. Naložba pomeni vlaganje v javno infrastrukturo. Izvedba investicijskega projekta tudi ni finančno upravičena, zato se investicijski projekt v svoji življenjski dobi ne povrne.

5.2 Analiza ciljnega trga

Investicijski projekt je namenjen turistom in obiskovalcem navedenega območja. Med potencialne uporabnike vzpostavljene vstopne točke lahko uvrstimo vse potencialne domače in tuje turistične obiskovalce območja.

6 PREDSTAVITEV UPOŠTEVANIH VARIANT

V skladu z navodili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16) mora biti vsebina investicijskih projektov obravnavana variantno.

Za obravnavani investicijski projekt sta bili v presojo vključeni sledeči varianti:

1.	VARIANTA 0	Izhodiščna varianta ali varianta brez investicije (ohranitev obstoječega stanja).
2.	VARIANTA 1	Izgradnja in vzpostavitev vstopne točke Kraški rob.

6.1 Varianta 0: Izhodiščna varianta ali varianta »brez investicije«

Varianta "brez investicije" bi pomenila, da se investicijskega projekta ne izvede. Varianta »brez investicije« ne omogoča doseganje ciljev projekta iz poglavja 4.1. »Opredelitev razvojnih ciljev« ter ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in ne uresničuje ciljev investicijskega projekta. To pomeni, da bo turistična ponudba na območju Kraškega še naprej razpršena, kar bo posledično vplivalo na bistveno počasnejši razvoj turizma na območju ter slabšo kakovost turistične ponudbe območja.

Varianta »brez investicije« ni v skladu z občinskimi, regionalnimi, državnimi in EU strategijami in ne uresničuje ciljev investicijskega projekta. Varianta »brez investicije«, upošteva navedeno, dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi s stroški izvedbe projekta pod varianto »z investicijo«.

6.2 Varianta »z investicijo«

Varianta »z investicijo« pomeni izgradnjo vstopne točke, ki bo izhodišče za vzpostavitev referenčne točke zelenega podeželja in stičišča narave, turizma in športa, ki ga dopolnjuje ponudba kulture, gastronomije in drugih pristočasnih aktivnosti na območju Kraškega roba. Z vstopno točko bo območje pridobilo ustrezno skupno turistično infrastrukturo, ki bo pripomogla k povezovanju turistične ponudbe na območju, koordinaciji turističnih ponudnikov ter pospešenemu razvoju turizma na območju. Posledično se bodo z razvojem turizma odpirala dodatna delovna mesta na območju, izboljšala pa se bo tudi kvaliteta življenja lokalnega prebivalstva ter ohranila poseljenost območja.

Varianta »z investicijo« sicer zahteva angažiranje velikih finančnih sredstev za izvedbo investicijskega projekta, vendar ta odtehtajo vse pozitivne učinke, ki jih izvedba investicijskega projekta prinese v ožje in širše okolje.

6.3 Izbor optimalne variante

Varianta »z investicijo« je boljša od variante »brez investicije« saj je glede na potrebe z vidika investitorja Mestne občine Koper veliko bolj sprejemljiva. Prav tako ta varianta omogoča doseganje zastavljenih ciljev, ki so opredeljeni v poglavju 4.1 »Opredelitev razvojnih ciljev«. Primerjava variant pokaže, da je varianta »z investicijo« bolj smiselna, saj v širše okolje prinese pomembne družbeno-ekonomske koristi, kar upravičuje vlaganja javnih sredstev. Varianta »z investicijo« tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU in je tako bolj usklajena z občinskimi, državnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«. Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je izvedba investicijskega projekta pod varianto »z investicijo« potrebna oziroma, da varianta »brez investicije« dolgoročno prinaša mnogo več negativnih učinkov v primerjavi z investicijskimi stroški, predvidenimi v varianti »z investicijo«. V nadaljevanju so zato prikazani izračuni za Varianto 1 »z investicijo«.

7 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE TER OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

7.1 Vrsta investicijskega projekta

Investitor Mestna občina Koper namerava v okviru investicijskega projekta rekonstruirati del javne poti in zgraditi nov pripadajoč objekt javne poti (nadkrita čakalnica s pohodno streho in sanitarijami). Obravnavan poseg je rekonstrukcija dela javne poti JP 677661 (CC - SI 21121) in gradnja novega manj zahtevnega pripadajočega objekta javne poti (CC - SI 12410), kar je skladno s planskimi usmeritvami Mestne občine Koper in dopustnimi posegi na območjih prvih in drugih kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč. Za obravnavani poseg je investitor pridobil gradbeno dovoljenje št. 351-134/2022-6217-10, z dne 26.1.2023, ki ga je izdala Upravna enota Koper.

7.2 Opredelitev osnovnih tehnično-tehnoloških rešitev v okviru operacije

Pokriti del bo obsegal cca 60 m² odprtega prostora. V ali ob objektu so predvidene sanitarije – najmanj ena kabina, ki je prilagojena za uporabo gibalno oviranim osebam. Na pokritem delu so vertikalne površine pripravljene za namestitev panojev ali zaslonov. Razgledna terasa bo obsegala celotno površino strehe (cca 60 m²). Predviden je nadkrit odprti prostor z dostopom na streho, ki se oblikuje kot razgledna ploščad. Objekt bo ustrezno osvetljen in opremljen z električnimi priključki za multimedijske naprave (zvočniki, zasloni).

Vstopna točka Kraški rob je mišljena kot celovit sklop, v katerem bo:

- objekt - razstavni prostor odprtega tipa (panoji, talne nalepke, vitrine, zaščiteni tv ekran, klopi, daljnogledi), z informacijami o turistični ponudbi na območja,
- razgledna ploščad, ki bo postavljena nad razstavo in bo omogočala nadgradnjo v objekt zaprtega tipa v naslednjih letih,
- ob objektu vstopne točke se predvidijo manjše ploščadi velikosti 2-3 m². Predvidene so tri tovrstne lokacije.

V prvi fazi projekta mora biti objekt v največji mogoči meri samooskrben. Objekt in oprema morata biti zasnovana in izvedena tako, da zahtevata čim manj vzdrževanja. Vsi elementi morajo biti prilagojeni zunanji izvedbi in uporabi brez nadzora lastnika/upravljavca.

V sklopu predlagane rešitve je predvidena ureditev javne poti in pripadajočega objekta s sanitarijami in manjšim priročnim skladiščem. Objekt je vpet v razgiban teren in je iz dveh strani vkopan in tako sledi padajočemu terenu. Površina objekta na stiku z zemljiščem znaša 162,60 m². Streha je pohodna in služi kot razgledna ploščad.

Maksimalni tlorisni gabariti obravnavanega objekta: dim. 13,29 x 18,82 m.

Etažnost objekta: P+S.

Višinske kote objekta: pritličje = 158,50 m.n.v.; streha= 161,80 m.n.v.

Oblikovanje zunanje podobe objekta: Objekt se bo v največji možni meri prilagajal lokalni tipologiji gradnje.

Lega objekta na zemljišču: Objekt je vzporeden s plastnicami terena in vzporeden z dostopno cesto - potjo.

Odmiki od sosednjih parcel: Odmiki od sosednjih parcel zadoščajo dovoljenemu 4 m odmiku, le na zahodni strani je odmik od parcele št. 8/9 k.o. Gabrovica 1,30 m, za katerega se bo pridobilo soglasje.

Ureditev okolice objekta: Dostop iz nivoja ceste v pritličje objekta bo urejen s klančino. Na vstopnem delu se predvidi zelenica v naklonu, okolica ob objektu bo urejena v obliki makadamskega nasutja.

Stopnja pozidanosti zemljišča: Stopnja pozidanosti gradbene parcele je 20%.

Velikost gradbene parcele: Velikost gradbenih parcel namenjenih gradnji je 913,50 m².

7.2.1 Konstrukcija objekta in materiali

Nosilna konstrukcija zagotavlja stabilnost in potresno varnost, hkrati pa omogoča največjo možno fleksibilnost pri načrtovanju rešitev.

Temelji, talna konstrukcija: Temelji bodo armiranobetonski pasovni temelji. Talna plošča bo armiranobetonska križno armirana plošča debeline 15 cm.

Nosilni zidovi: Nosilni zidovi pritličja bodo armiranobetonski debeline 20 cm, iz ene strani obloženi s avtohtonim kamnom.

Predelni zidovi: Predelni zidovi bodo ali mavčno kartonski ali iz opečnatega porolita, oz. plinobetona.

Medetažna konstrukcija Medetažna konstrukcija bo armiranobetonska križno armirana plošča debeline 15 cm.

Strešna konstrukcija: Strešna konstrukcija bo armiranobetonski v obliki ravne strehe.

Toplotna zaščita: Obod objekta bo obdan s toplotno izolacijo XPS ali EPS debeline 16 cm.

7.2.2 Priključki na komunalno infrastrukturo

Fekalna kanalizacija

Ker na obravnavanem območju še ni urejenega kanalizacijskega omrežja, se bodo fekalne vode odvajale biološko čistilno napravo na investitorjevi parceli 8/16 k.o. Gabrovica. Fekalne odpadne vode iz objekta se bodo odvajale v malo komunalno čistilno napravo (MKČN) - SEPARAT ARGO 4 (1-4 oseb) ali podobnega tipa - biološka čistilna naprava, ki bo locirana na investitorjevi parceli št. 8/16 k.o. Gabrovica. Prečiščene odpadne vode se bodo stekale v ponikovalnico.

Obremenitev je računana na 4 PE, povprečna poraba vode 150 l/PE na dan. Upoštevan je odtok porabljene vode v 12 urah.

$$Q_s = (4 \times 150 \text{ l}) / (12 \times 3600 \text{ s}) = 0,0138 \text{ l/s}$$

Čiščenje odpadne vode poteka v dveh fazah, predčiščenje v predrezervoarju in biološko čiščenje v biološkem reaktorju. Iztok iz čistilne naprave bo speljan v ponikovalnico na investitorjevi parceli.

Dostop za praznjenje MKČN je predviden po cestnem priključku izvedenem v skladu z izdanimi pogoji, dostopen bo vozilom podjetja Marjetice Koper d.o.o.

Meteorna kanalizacija

Meteorna kanalizacija na obravnavanem območju zajema padavinske vode iz strehe, ki bodo iz objekta speljane preko vertikalnih strešnih odtokov, peskolovov in zunanje meteorne kanalizacije v ponikovalnico na investitorjevi parceli št. 8/16 k.o. Gabrovica. Ob objektu ne bo parkirnih površin iz katerih bi bilo potrebno vodo odvesti preko lovilcev olj in maščob. Za izračun velikosti ponikovalnice so upoštevani podatki avtomatske postaje Letališče Portorož. Predlagana je ponikovalnica velikosti $\varnothing=120 \text{ cm}$, $h=160 \text{ cm}$; $V=1,81 \text{ m}^3$.

Elektro omrežje

Objekt se bo priključeval na vodovod Je 100 oz. NL 100 mm , ki se oskrbuje iz RZ Brdine novi 200 m³, KD=211.04 m.n.m. Priključno mesto e nahaja na parc. št. 8/18 k.o. Gabrovica. Vodomerni jašek je predviden na tleh na investitorjevi parceli št. 8/16 k.o. Gabrovica in ne bo lociran na vozni površinih ter bo iz javnih površin dostopen Rižanskemu vodovodu Koper. Predviden je vodomer 1x DN 15 mm, lociran v vodomernem jašku na investitorjevi parceli.

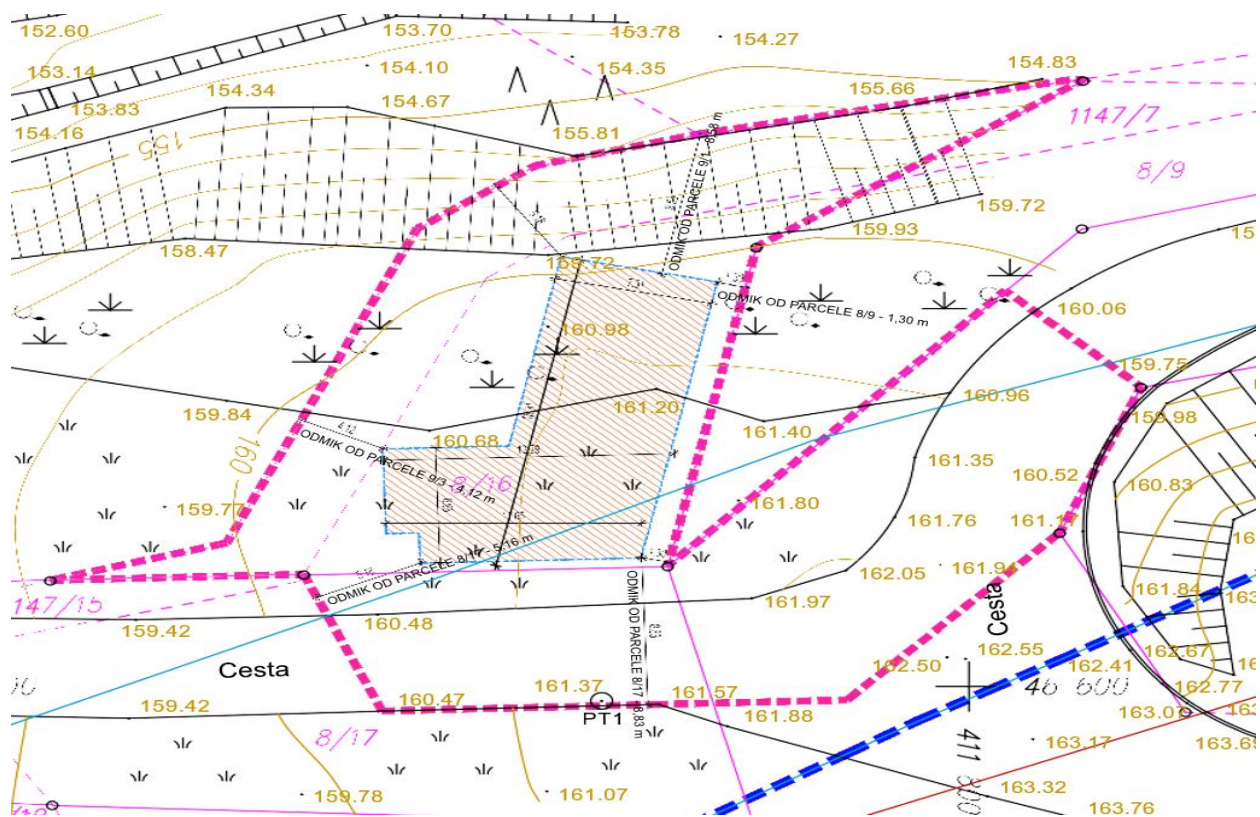
Komunalni odpadki

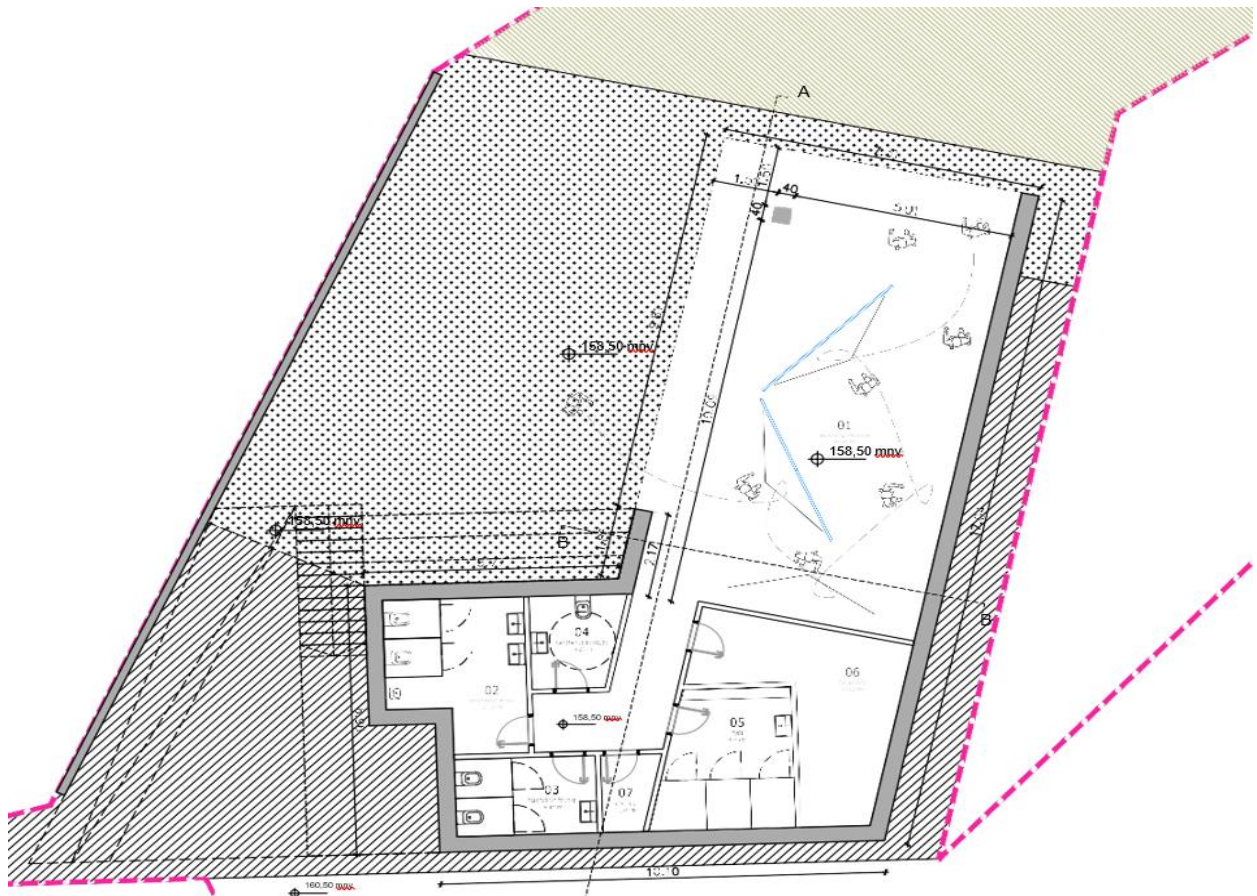
Na obravnavani parceli (dostopna pot) bo predvideno zbiranje odpadkov. Na parceli bo predviden zabojnik prostornine 240 litrov za mešane komunalne odpadke (preostanek odpadkov). Zabojujnik bo nameščen na investitorjevi parceli in na dan odvoza dostopen za komunalna vozila izvajalca gospodarske javne službe ravnanja z odpadki. Ločeno zbrane frakcije komunalnih odpadkov se odda na najbližji zbiralnici ločenih frakcij oz. ekološkemu otoku.

Tabela 2: Prikaz prostorov

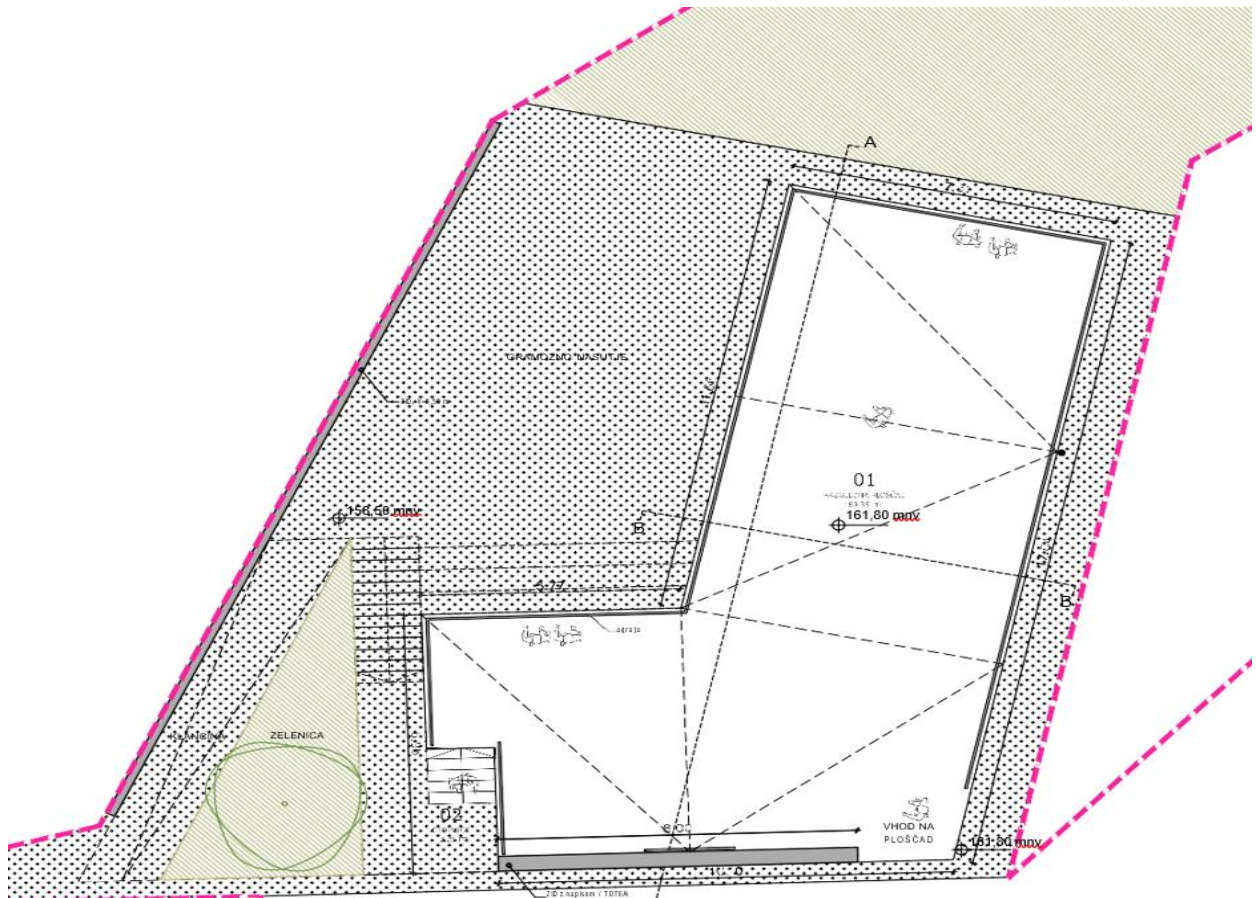
Št.	PRVO NADSTROPJE	m ²
01	Razstavni prostor	89,60
02	Sanitarije moški	11,10
03	Sanitarije ženske	6,40
04	Sanitarije invalidi	4,65
05	Tuši	10,45
06	Skladišče	15,00
07	Čistila	2,30
Neto površina skupaj		139,50
Bruto površina skupaj		160,30
Št.	DRUGO NADSTROPJE	m ²
01	Razstavna ploščad	157,10
02	Stopnice	2,25
Neto površina skupaj		159,35
Bruto površina skupaj		162,60

V zgornji tabeli so prikazane kvadrature načrtovanih prostorov ter skupne neto in bruto površine načrtovanega objekta.

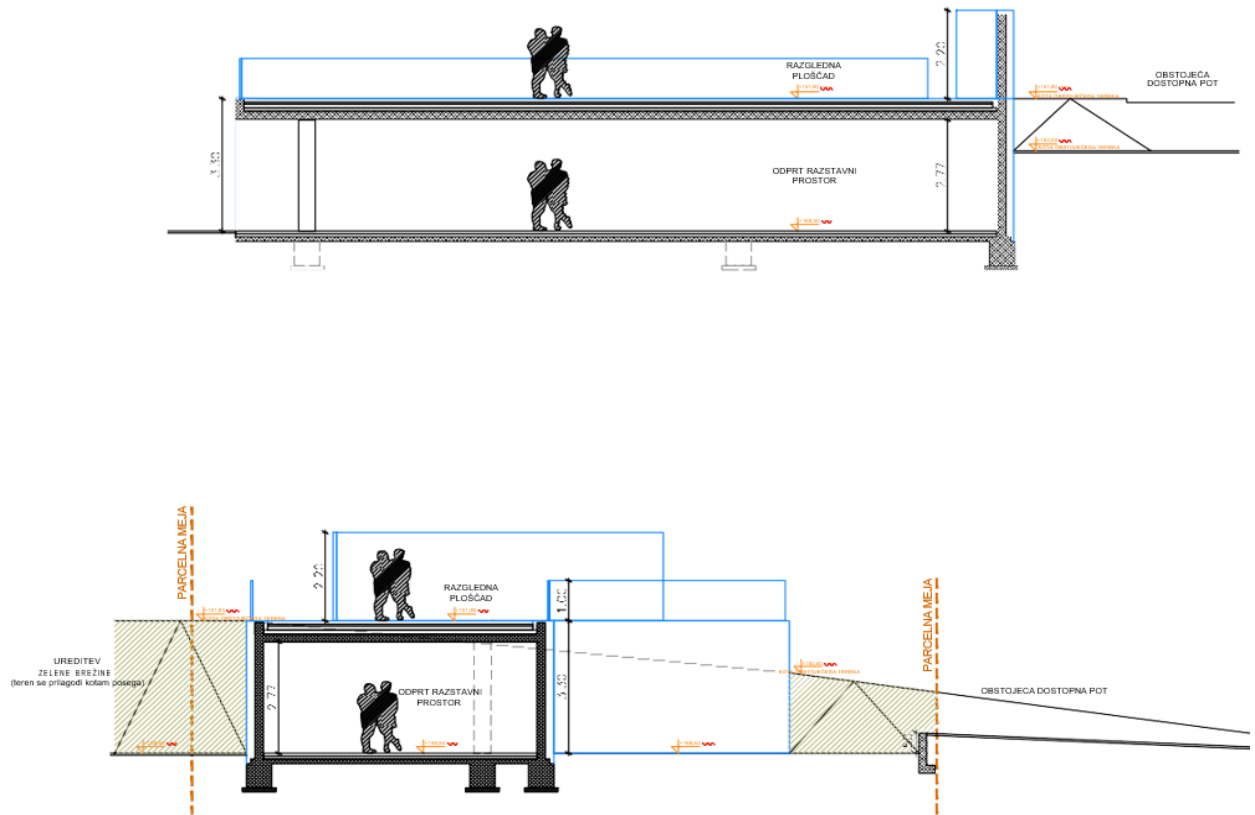




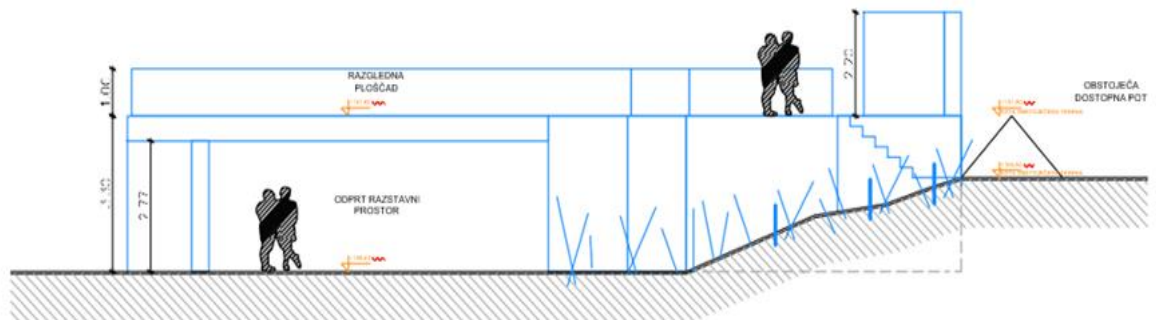
Slika 4: Etaža pritličje



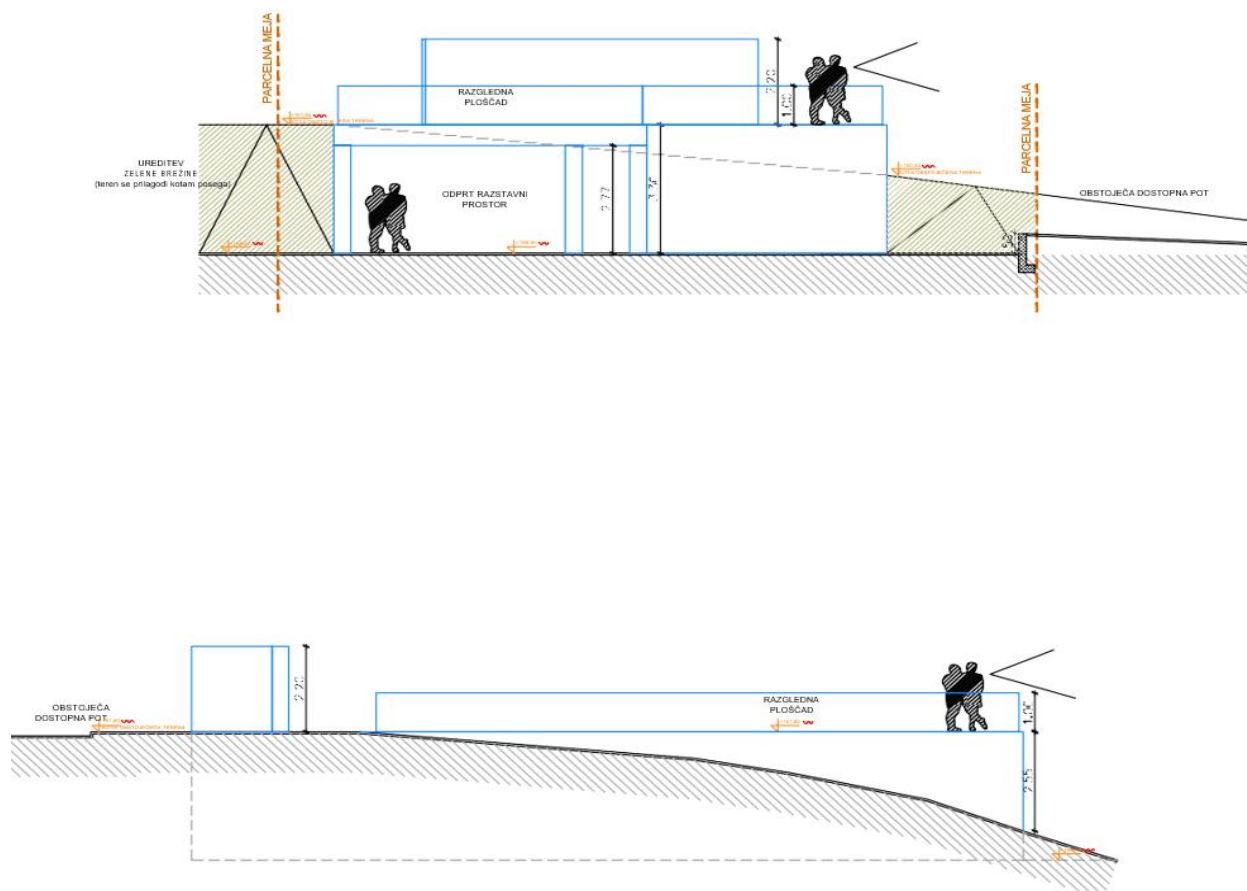
Slika 5: Shematski prerez B-B



Slika 6: Shematski prerez A-A in B-B



Slika 7: Fasada zahod



Slika 8: Fasada sever, vzhod

7.3 Ocena investicijskih stroškov

V nadaljevanju je prikazana ocena investicijske vrednosti za izvedbo investicijskega projekta. Investicijske stroške smo prikazali kot vse izdatke in vložke v denarju in stvareh, ki so neposredno vezani na investicijo in jih investitor nameni za študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, pripravljala dela, izvedbo gradbenih in obrtniških del, nabavo materiala, svetovanje in nadzor izvedbe ter druge izdatke za blago in storitve. Ocena vrednosti investicijskega projekta temelji na naslednjih predpostavkah:

- stroški izvedbe GOI del so povzeti iz projektantskega predračuna GOI del, ga je pripravilo podjetje Amlinar d.o.o., Frenkova ulica 7, 6280 Ankaran, julij 2022.
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije so določeni na osnovi sklenjenih ponudb, izdanih naročilnic in izkustvenih ocen pri podobnih investicijskih projektih,
- ostali stroški so določeni na podlagi izdanih naročilnic in izkustvenih ocen pri podobnih investicijskih projektih,
- stroški strokovnega gradbenega nadzora so ocenjeni v višini 3 % od GOI del,
- DDV je upoštevan v višini 22 % za vsa dela, ki so predmet obdavčitve skladno z ZDDV-1.

Vrednost investicijskega projekta je podana zgolj v stalnih cenah, saj terminski plan izvajanja predvideva časovni razpon izvedbe investicije krajši od enega leta. Predvidoma se bo investicija fizično izvajala v letih 2023 in 2024. Priprava projektne, investicijske in ostale dokumentacije poteka v letih 2021 in 2022. Stalne cene izvedbe investicije so podane za marec 2023.

Tabela 3: Ocena skupnih stroškov investicije v stalnih cenah Varianta 1

VRSTA DEL/OBJEKT	
VSTOPNA TOČKA KRAŠKI ROB	
Gradbena dela	173.751,79 €
Obrtniška dela	84.905,09 €
Zunanja ureditev	31.350,00 €
Elektro instalacije	35.352,47 €
Strojne instalacije	19.183,43 €
Oprema	15.000,00 €
Nepredvidena dela 5%	17.977,14 €
SKUPAJ GOI DELA IN OPREMA	377.519,92 €
STROŠKI STORITEV ZUNANJIH IZVAJALCEV	
Projektna dokumentacija (PID)	5.040,00 €
Investicijska dokumentacija	0,00 €
Stroški strokovnega gradbenega nadzora (3 % GOI del)	11.325,60 €
Ostalo (Tehnični pregledi, geodet,...)	7.000,00 €
SKUPAJ STROŠKI ZUNANJIH STORITEV	23.365,60 €
VSE SKUPAJ BREZ DDV	400.885,52 €
DDV	88.194,81 €
SKUPAJ Z DDV	489.080,33 €

Iz tabele je razvidna ocenjena vrednost investicije po posameznih vrstah stroškov. Glavnino stroškov investicije predstavljajo GOI dela ter stroški priprave projektne in investicijske dokumentacije.

Ocenjena vrednost investicije v stalnih cenah za Varianto 1 znaša **400.885,52 €** brez DDV, DDV znaša **88.194,81 €**, ocenjena vrednost investicije skupaj z DDV pa znaša **489.080,33 €**.

7.3.1 Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah z dinamiko investicijskih vlaganj

Ocena investicijskih vlaganj po stalnih cenah je izdelana na osnovi terminskega plana, v katerem se glede na možnosti zagotavljanja finančnih sredstev predvideva, da se bo projekt realiziral od avgusta 2021 do februarja 2024. Večina stroškov bo nastala v letih 2023 in 2024, ko se bodo izvajala gradbeno obrtniška dela.

Tabela 4: Ocena skupnih stroškov operacije po dinamiki investicijskih vlaganj v stalnih cenah v € - Varianta 1

Vrsta stroška	2023	2024	Skupaj
GOI dela	116.803,28 €	227.739,50 €	344.542,78 €
Dobava in montaža opreme	- €	15.000,00 €	15.000,00 €
Nepredvidena dela	6.147,54 €	11.829,60 €	17.977,14 €
SKUPAJ INVESTICIJA	122.950,82 €	254.569,10 €	377.519,92 €
Projektna in investicijska dokumentacija	3.131,15 €	1.908,85 €	5.040,00 €
Strokovni gradbeni nadzor	1.639,34 €	9.686,26 €	1.639,34 €
Ostalo: Tehnični pregledi...	1.639,34 €	5.360,66 €	1.639,34 €
ZUNANJI IZVAJALCI	6.409,83 €	16.955,76 €	23.365,60 €
SKUPAJ	129.360,65 €	271.524,86 €	400.885,52 €
DDV	28.459,34 €	59.735,47 €	88.194,81 €
Skupaj z DDV	157.820,00 €	331.260,33 €	489.080,33 €

7.3.2 Ocenjena vrednost investicije po tekočih cenah z dinamiko investicijskih vlaganj

Ocena vlaganj po tekočih cenah ni izdelana. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) za investicijske projekte z dinamiko financiranja krajšo od enega leta ni potrebno izdelati preračuna v tekoče cene. Tekoče cene so tako enake stalnim cenam.

7.4 Navedba osnove za oceno vrednosti

Strokovna podlaga za pripravo vrednosti investicije je projektantski predračun GOI del, ki ga je pripravilo podjetje Amlinar d.o.o., Frenkova ulica 7, 6280 Ankaran (julij 2022). Ostali stroški investicijskega projekta so določeni na podlagi že sklenjenih pogodb, izdanih naročilnic in izkustvene ocene investitorja ter izdelovalca investicijske dokumentacije pri podobnih projektih.

8 TEMELJNE PRVINE, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

8.1 Strokovne podlage, predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve in študije

Pri izdelavi potrebne vsebine novelacije investicijskega programa smo upoštevali naslednje osnove oz. izhodišča:

- Projektna dokumentacija DGD »Rekonstrukcija dela javne poti in gradnja novega pripadajočega objekta javne poti«, Amlinar d.o.o., Frenkova ulica 7, 6280 Ankaran, januar 2022,
- Projektna dokumentacija PZI s projektantskim popisom »Rekonstrukcija dela javne poti in gradnja novega pripadajočega objekta javne poti«, Amlinar d.o.o., Frenkova ulica 7, 6280 Ankaran, julij 2022,
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10 in 27/16).

Vsa navedena dokumentacija je smiselno upoštevana pri izdelavi investicijske dokumentacije.

8.2 Opis lokacije

8.2.1 Makro lokacija

Statistična regija: Obalno Kraška

Občina: Mestna Občina Koper

Naselje: Črni Kal



Slika 9: Makro lokacija investicijskega projekta

8.2.2 Mikro lokacija

Investicija se bo izvajala na parcelah številka 8/8, 8/16, 8/17 in 1147/15, vse k.o. 2601 Gabrovica. Poleg navedenih parcel so predmet posegov še naslednje parcele: 9/3, 1147/7, 8/9, 10/3, 11/6, 11/8, 12/4, 17/15, 17/17, 1154/9, 8/6, 1147/14, 9/4, 1154/10, 10/4, 17/14, 1147/11, 6/11, vse k.o. Gabrovica (zunanja ureditev in ureditev parkirišč).



Slika 10: Lokacija nove stavbe vstopne točke Kraški rob (Vir: GURS: <http://prostor3.gov.si>)

8.2.3 Prostorski akti in ureditveni pogoji

Prostorske sestavine planskih aktov občine:

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
- Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Ur. obj. št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04 in 79/2009).

Prostorski ureditveni pogoji:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01- obvezna razlaga in 24/01 – spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/05 – obvezna razlaga, št. 95/06 – spremembe in dopolnitve, št. 124/08 – obvezna razlaga, št. 22/09 –

spremembe in dopolnitve, št. 65/10-spremembe in dopolnitve, 29/2012 - obvezna razlaga, 50/2012 - obvezna razlaga, 47/2016 - spremembe in dopolnitve).

- Podrobnejše pogoje za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov na stavbnih zemljiščih določa Odlok o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper (Uradni list, št. 50/2016, 3/2017, 41/2018).

Investicijski projekt je usklajen s prostorskimi akti Mestne občine Koper.

8.3 Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Glede na možnosti zagotavljanja finančnih sredstev terminski plan predvideva, da se bo investicijski projekt realiziral od avgusta 2021 do februarja 2024. Operativni program priprave in izvedbe investicije je predstavljen v naslednji tabeli.

Tabela 5: Okvirni terminski plan investicijskega projekta – Varianta 1

Faze	Pričetek	Zaključek
• Izdelava projektne naloge	Avgust 2021	September 2021
• Izdelava DGD projektne dokumentacije	September 2021	Marec 2022
• Vloga in pridobitev gradbenega dovoljenja	Februar 2022	Avgust 2022
• Izdelava PZI projektne dokumentacije	April 2022	Julij 2022
• Izdelava DIIP-a	Januar 2023	Februar 2023
• Izvedba razpisa za izbor izvajalca	Marec 2023	April 2023
• Sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem	April 2023	Maj 2023
• Izvajanje del	Junij 2023	Januar 2024
• Končni obračun	Januar 2024	Februar 2024

8.4 Analiza vplivov na okolje

V skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20), za predmetni investicijski projekt ni potrebno izpeljati postopka presoje vplivov na okolje. Pri projektiranju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije, bodo upoštevani vsi veljavni predpisi in standardi, ki urejajo varstvo okolja, tako da obravnavana investicija ne bo imela negativnih vplivov na okolje. Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju investicije, bodo časovno omejeni in bodo kot takšni sprejemljivi za okolje. Trajni vplivi zaradi izvedbe projekta niso pričakovani. Vplivi na okolje bodo nastajali predvsem med gradnjo objekta, v fazi obratovanja objekta pa ni pričakovanih negativnih vplivov na okolje.

Pričakovani vplivi na okolje v času izvajanja del in v času uporabe

V času izvajanja del se pričakuje možne vplive na okolje, ki bodo kratkoročno vplivali na posamezne sestavine okolja. Za čim manjše vplive je potrebno posebno pozornost nameniti varstvenim ukrepom, da izvedbena dela ne bodo povzročala škodljivih vplivov na okolje. V času uporabe prenovljene stavbe ni predvidenih negativnih vplivov na okolje. Vpliv na okolje po posameznih sklopih je predstavljen v nadaljevanju:

- **Tla in voda:** Največji vpliv na tla bo v času gradbenih del, ko lahko na območju gradbišča pričakujemo povečano onesnaževanje tal zaradi emisij gradbenih strojev in uporabe gradbenih materialov. V tem času obstaja nevarnost, da zaradi nepredvidenih dogodkov ali neustreznega vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije pride do onesnaženja. Za preprečitev tega bodo sprejeti ustrezni ukrepi pri organizaciji gradbišča in podane zahteve po ustreznem vzdrževanju gradbene in strojne opreme. Ker se predvidevajo zgolj minimalni gradbeni posegi, je tveganje, da pride do onesnaženja nizko. Po izvedbi investicije, ni predvidenih negativnih vplivov na tla in in vodo.
- **Zrak:** V času gradbenih del bodo na zrak vplivale povečane emisije izpušnih plinov in dvigovanje prahu s ceste zaradi gradbene mehanizacije (transportna vozila za dovoz gradbenega materiala in opreme, stroji za odkop, planiranje in temeljenje ipd.). Ocenjujemo, da vpliv ne bo velik oz. bo zanemarljiv. Investicija v tem primeru ne bo imela negativnih vplivov na zrak.
- **Hrup:** Obremenjevanje okolja s hrupom bo predvidoma največje v času gradbenih del, ko bosta vir hrupa predstavljala gradbena mehanizacija in tovorni promet. Vir hrupa bo zgolj občasen in bo najbolj moteč za uporabnike najbližjih stavb, medtem ko za širše območje ne bo občuten. Pri obremenjevanju okolja s hrupom je treba upoštevati določila Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 121/2004) in Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS, št. 43/18). Po investiciji ne pričakujemo čezmerne obremenjevanja okolice s hrupom.
- **Poraba električne energije:** Večino električne energije se porabi za računalnike, notranjo in zunanjo razsvetljavo ter druge električne naprave. V času sanacije se bo poraba električne energije nekoliko povečala (v primerjavi glede na stanje brez investicije) zaradi priključitve strojev in naprav.
- **Odpadki:** Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. list RS, št. 34/2008) določa, da mora povzročitelj onesnaževanja upoštevati vsa pravila ravnanja z odpadki, ki so potrebna za preprečevanje ali zmanjševanje nastajanja odpadkov in njihovo varno odstranitev, če predelava ni mogoča. Izvajalec bo zavezan, da bo ta pravilnik upošteval. V času gradbenih del je pričakovati nastajanje manjših količin nevarnih odpadkov, predvsem kot posledico vzdrževanja gradbene in strojne mehanizacije ter nepredvidenih dogodkov, ki predstavljajo potencialno nevarnost za onesnaževanje okolja pri nepravilnem ravnanju z njimi: odpadna olja (odpadna hidravlična olja, iztrošena motorna, strojna in mazalna olja), prazna oljna embalaža, čistilne krpe, z olji onesnažena zemlja in vpojni materiali ter odpadne baterije oziroma akumulatorji. Po zakonu je treba vse materiale, ki vsebujejo azbest, odstraniti na poseben način. Tip in način zbiranja odpadkov bo izveden glede na zahteve in pogoje

pooblaščenega podjetja za zbiranje in odvoz odpadkov in v skladu z veljavno zakonodajo. Obremenitev okolja v času gradnje bo zmerna, saj bo temu področju namenjena posebna skrb, hkrati bo zajeta vrsta ukrepov za preprečevanje morebitnih negativnih vplivov. Stavba bo v fazi obratovanja priključena na komunalno infrastrukturo. Urejen bo odvoz odpadkov.

8.4.1 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov

Preventivno načelo (preventivni ukrepi)

Načelo preventivnih ukrepov zadeva individualne okoljske ukrepe, ki se pri obravnavanem posegu kažejo kot konkretni omilitveni ukrepi. Vsi opisani okoljski omilitveni ukrepi so v skladu s slovenskimi predpisi že vračunani v stroških gradnje. Predvideni ukrepi v času izvedbe del:

- Vplivi na okolje, ki bodo nastajali pri predmetnih delih ob izvajanju del, bodo časovno omejeni in so kot takšni sprejemljivi za okolje.
- Na objektih v okolici nameravane gradnje v času izvajanja del ni pričakovati deformacij večjih od dopustnih ravni.
- V času obratovanja ni pričakovati deformacij na objektih v okolici nameravanih posegov.
- V času izvajanja del je potrebno omejiti morebitno širjenje požara na zemljišča v okolici in omogočiti varnost osebam in reševalnim ekipam.
- Nameravana gradnja ne bo ogrožala varnosti nepremičnin in oseb v okolici pred požarom in tako ne bo imela vpliva na okolico.
- Območje je zasnovano in načrtovano tako, da je za čim manjše ogrožanje ljudi na območju zagotovljena zaščita, ki zagotavlja varstvo pred: zdrsi, padci in udarci z namestitvijo varnostnih ograj na stopniščih in delih objekta, kjer obstaja nevarnost padca v globino, da so tlaki v in ob objektu iz materialov ki preprečujejo zdrse ipd.
- Višje hrupne obremenitve je pričakovati v času izvajanja del. Vplivi gradnje načrtovanega posega na obremenjenost okolja s hrupom bodo predvsem povečane emisije hrupa z območja gradbišča zaradi delovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav. Gradbišče bo delovalo le v dnevnem času. Po končanih delih se stanje obremenjenosti zaradi hrupa ne bo spremenilo glede na lokacijo.

Načelo o prioritetenem odpravljanju okoljske škode pri njenem izvoru

Ocenjujemo, da pričakovani vplivi projekta na okolico ne bodo imeli povečanega negativnega vpliva na okolje in bodo s stališča varstva okolja sprejemljivi, zato za njihovo odpravo ni predvidenih dodatnih stroškov. Kratkoročne stroške morebitnih nepredvidenih negativnih vplivov na okolje v času gradnje pa bo v celoti pokrival izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Morebitni manjši negativni vplivi na okolje v času izvajanja del in posledično stroški ne bodo bremenili investitorja, saj jih bo izvajalec del dolžan v okviru gradbene pogodbe sam odpraviti (sanirati prizadeto območje) in vzpostaviti prvotno stanje, kar pomeni, da bo stroške odprave okoljskih škod nosil izbrani izvajalec del. Ocenjujemo, da bodo le-ti

predstavljali največ 1,0 % vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Stroški okoljskih omilitvenih ukrepov so v skladu s predpisi že vračunani v stroških gradnje.

Načelo »onesnaževalec plača«

V primeru, da bi kljub vsem zgoraj navedenim ukrepom prišlo do onesnaževanja okolja in okoljske škode v času izvajanja projekta kot tudi v času njegovega obratovanja, bo stroške odprave škode in njenih posledic kril onesnaževalec. Pri tem so upoštevana vsa okoljska bremena in tveganja, ki bodo nastajala v celotnem življenjskem ciklu projekta, od pripravljalnih del, izvedbe, med obratovanjem, v primeru nesreč, ob sanaciji okolja in odlaganju odpadkov ipd.

8.5 Analiza zaposlenih

Vpliv investicijskega projekta na zaposlenost ima posredne in neposredne učinke. Med posredne učinke štejemo tista delovna mesta, ki so potrebna za nemoteno obratovanje investicijskega projekta. Med neposredne učinke pa štejemo delovna mesta, ki se odprejo v času izvajanja investicijskega projekta.

Neposredna delovna mesta: Izvedba projekta ne bo imela neposrednega vpliva na dodatno zaposlovanje. Investitor Mestna Občina Koper bo z lastnimi kadri zagotovil izvedbo investicijskega projekta. Občina že zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki ima izkušnje z izvedbo podobnih investicijskih projektov ter upravljanjem. Občina z izvedbo investicijskega projekta ohranja število delovnih mest, nova zaposlovanja v okviru izvedbe tega projekta niso predvidena.

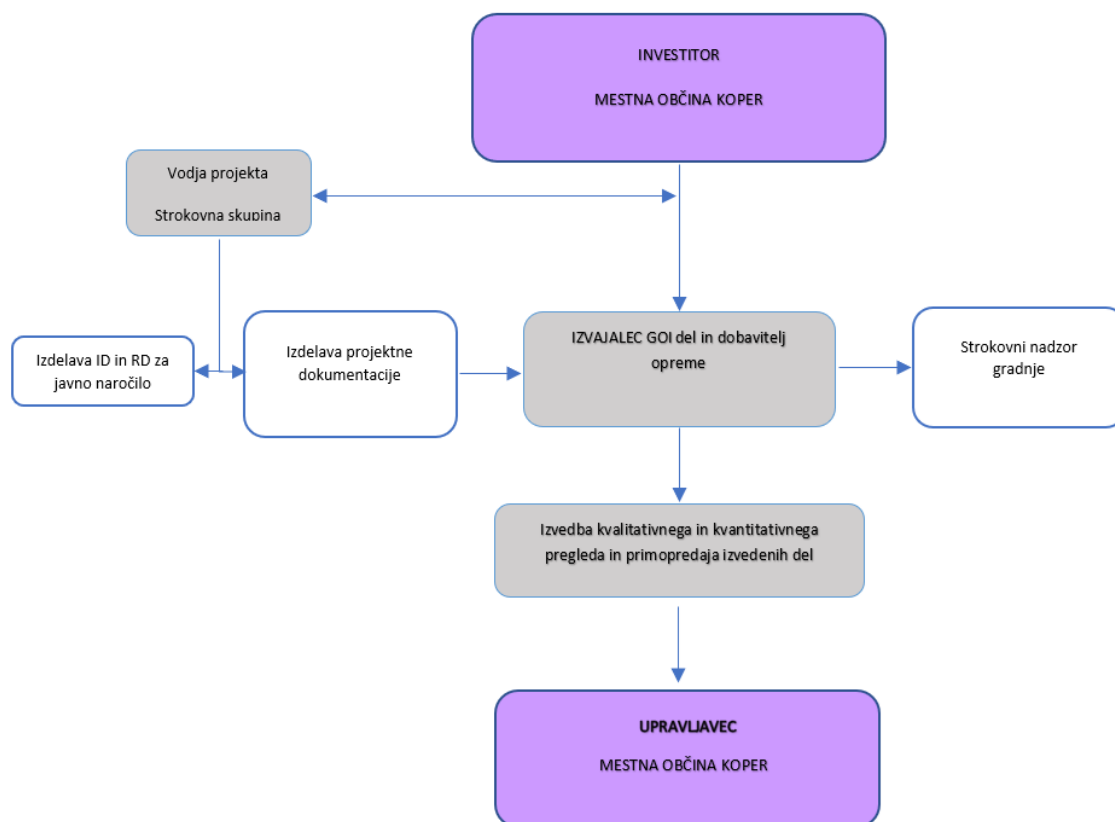
Posredna delovna mesta: Investicija bo omogočila morebitno posredno dodatno zaposlovanje v podjetjih, ki bodo izbrana za izvedbo investicijskega projekta (podizvajalci, izvajalci investicije) na obravnavanem območju.

Vzporedna delovna mesta: Vzporedna delovna mesta so dodatne zaposlitve zaradi vzporednih dejavnost, ki jih bo omogočal obravnavani investicijski projekt. Zaradi izvedbe projekta se bo povečalo število obiskovalcev na območju, kar bo pozitivno vplivalo na razvoj turizma, zato je pričakovati pozitiven vpliv investicijskega projekta na povečanje vzporednih delovnih mest v občini ter posredno tudi pozitiven vpliv na gospodarski, okoljski in družbeni razvoj.

8.6 Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investicijo bo izvajala Mestna občina Koper. Odgovorna oseba investitorja je Aleš Bržan, župan Mestne občine Koper. Za izvedbo investicijskega projekta bo odgovoren Petar Ziraldo, Služba za investicije. Za izvedbo investicijskega projekta Mestna občina Koper ni predvidela posebne organizacije. Mestna občina Koper zaposluje ustrezno usposobljen kader, ki že ima izkušnje z

izvedbo podobnih projektov. Pregled, koordinacijo in nadzor nad izdelavo investicijske in projektne dokumentacije vodi vodja projekta v sodelovanju s strokovnimi službami Mestne občine Koper. Odgovorni vodja projekta bo redno izvajal vmesne kontrole izvajanja del in oceno porabe sredstev ter v primeru odstopanj ustrezno ukrepal. Ob zaključku projekta se bo pripravilo vsebinsko in finančno poročilo o izvedenem projektu.



Slika 11: Organizacijska struktura investicijskega projekta

Za izvedbo študij, analiz, pripravo projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, ter za izvedbo strokovnega nadzora gradnje so bili in bodo s strani investitorja najeti zunanji izvajalci. Dela se bodo v nadaljevanju oddala v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN - 3).

Po zaključku izvedenih del bo opravljen kvantitativni in kvalitativni pregled izvedenih del. Po odpravi napak in končnem prevzemu bo objekt predan v upravljanje Mestni občini Koper.

8.7 Predvideni viri financiranja

V nadaljevanju predstavljamo predvideno dinamiko in vire financiranja ter finančno konstrukcijo investicijskega projekta. Skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016) so predvideni viri financiranja predstavljeni v tekočih cenah. Ker preračun

v tekoče cene ni bil izveden, so skladno z določili Uredbe (5. točka tretji odstavek 11. člena), predvideni viri financiranja in dinamika financiranja v tekočih cenah enaki predvidenim virom financiranja in dinamiki financiranja v stalnih cenah.

Tabela 6: Viri financiranja v stalnih cenah v €

Vir financiranja	2023	2024	Vrednost	Delež
MOK - lastna sredstva	157.820,00 €	331.260,33 €	489.080,33 €	100,00%
SKUPAJ	157.820,00 €	331.260,33 €	489.080,33 €	100,00%

Mestna občina Koper bo za izvedbo investicijskega projekta v stalnih cenah zagotovila znesek v višini **489.080,33 €**. Mestna občina Koper bo v nadaljevanju iskala možnosti kandidiranja na različne javne razpise za dodatno sofinanciranje investicijskega projekta.

9 FINANČNA IN EKONOMSKA ANALIZA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Glavni namen tega poglavja je, da na temelju do sedaj obravnavanih podatkov in informacij o obstoječem stanju, tehnologiji, stroških in prihodkih obratovanja, zaposlenih in financiranju pripravimo finančno–tržno oceno investicijskega projekta. Upravičenost investicijskega projekta smo merili tako, da smo izračunali denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (CBA/ASK) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega.

Kot metodologija pri izdelavi finančne in ekonomske analize je bila uporabljena **Metoda diferenčnih vrednosti (inkrementalna metoda)**, kar pomeni, da projekt upošteva vse dejanske nastale stroške in ne stroške, ki so nastali že prej in posredno vplivajo na sam projekt (Metoda že nastalih stroškov). Hkrati je bila upoštevana metoda diskontiranega denarnega toka, za katero veljata dve pglavitni značilnosti:

- Upoštevani so le denarni tokovi, tj. dejanski znesek denarnih sredstev, ki je izplačan v okviru projekta oziroma ki ga za projekt prejme investitor. Zato na primer računovodske postavke, kot sta amortizacija in rezervacije, ki ne pomenijo denarnih odlivov, ne smejo biti vključene v analizo metode diskontiranega denarnega toka. Kadar pa je predlagani projekt podprt s podrobno analizo tveganj, so nepredvideni stroški lahko vključeni med upravičene stroške, vendar ne smejo biti višji od 10 % skupnih stroškov investicije (brez nepredvidenih stroškov).
- Pri združevanju (tj. seštevanju ali odštevanju) denarnih tokov, nastalih v različnih letih, je treba upoštevati vrednost denarja v posameznem obdobju. Zato je treba sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov oceniti z diskontnim faktorjem, ki se v časovnem obdobju znižuje, njegovo vrednost pa določimo z izbiro diskontne stopnje (4%), ki jo uporabimo v analizi metode diskontiranega denarnega toka.

Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt.

9.1 Predpostavke finančne in ekonomske analize

9.1.1 Ekonomska doba investicijskega projekta

Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za referenčno obdobje 15 let. Referenčno obdobje zajema tudi izvajanje operacije. Kot bazično leto smo upoštevali leto 2022. Ekonomsko dobo 15 let smo določili na podlagi tabele 2.1 »European Commission's reference periods by sector« v dokumentu »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020« (European Commission, december 2014) ter na podlagi Priloge 1: Referenčno obdobje iz člena 15(2) Delegirane uredbe

komisije EU št. 480/2014 z dne 03.03.2014, ki za področje »Drugi sektorji« določa referenčno obdobje od 10 do 15 let.

9.1.2 Projekcija prihodkov investicijskega projekta

Investicijski projekt je v osnovi nedobičkonosne narave, zato v ekonomski dobi ne bo ustvarjal prihodkov. Obisk vstopne točke bo za vse obiskovalce brezplačen.

Ostanek vrednosti: Ostanek vrednosti je prikazan kot razlika neamortizirane novozgrajene stavbe in opreme.

9.1.3 Projekcija stroškov investicijskega projekta

Projekcija oziroma višina stroškov projekta je oblikovana na podlagi izračunov o prihodnji porabi energije, stroških upravljanja in vzdrževanja ter na podlagi izkustvenih ocen. Investicijski projekt bo pri svojem obratovanju povzročal naslednje vrste odhodkov/stroškov:

- enkratne odhodke (investicijski stroški),
- odhodke/stroške iz poslovanja (obratovalni stroški, amortizacija).

Investicijski stroški: Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja investicijskega projekta. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljena v poglavju 7 dokumenta.

Operativni stroški: Operativne stroške v ekonomski dobi predstavljajo stroški energije in stroški vzdrževanja objekta, ki so ocenjeni v višini 1,5 % od vrednosti investicije.

Amortizacija: Amortizacija je odvisna od metode amortiziranja, letnih amortizacijskih stopenj in amortizacijske osnove. Za potrebe izračuna stroškov amortizacije je bil upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15).

Tabela 7: Prikaz prihodkov in odhodkov investicijskega projekta

Leta		PRIHODKI	ODHODKI			POSLOVNI IZID Z AMORT.	POSLOVNI IZID BREZ AMORT.
		prihodki	obrat. str.	amortiz.	skupaj		
0	2023	- €	- €	- €	- €	- €	- €
1	2024	- €	5.502,15 €	18.340,51 €	23.842,67 €	23.842,67 €	5.502,15 €
2	2025	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
3	2026	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
4	2027	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
5	2028	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
6	2029	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
7	2030	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
8	2031	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
9	2032	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
10	2033	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
11	2034	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
12	2035	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
13	2036	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
14	2037	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
15	2038	- €	7.336,20 €	24.454,02 €	31.790,22 €	31.790,22 €	7.336,20 €
SKUPAJ		- €	102.706,87 €	342.356,23 €	445.063,10 €	445.063,10 €	102.706,87 €

9.1.4 Ostale predpostavke finančne in ekonomske analize

Ostale predpostavke finančne in ekonomske analize so:

- Analizo upravičenosti izvedbe investicijskega projekta smo pripravili na podlagi statičnih in dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta tako za finančno kot tudi za ekonomsko analizo.
- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri finančni analizi, znaša 4,0 % in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016).
- Diskontna stopnja, s katero smo diskontirali denarne tokove investicijskega projekta pri ekonomski (CBA/ASK) analizi, znaša 5% t.j. socialna diskontna stopnja v kohezijskih državah članicah in je določena z Delegirano uredbo komisije 480/2014 (člen 15. do 19.) in Izvedbeno uredbo komisije 2015/207 EU (člen 3 in Priloga III: Metodologija za pripravo analize stroškov in koristi (ASK)) ter Priročnikom Evropske komisije Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014- 2020 (European Commission, december 2014).

9.2 Finančna analiza investicijskega projekta

Namen finančne analize je izdelati napovedi denarnih tokov vseh možnih načinov izvedbe projekta, da bi lahko izračunali primerne stopnje donosnosti, zlasti finančno interno stopnjo donosnosti investicije (FRR/C) ter pripadajoče finančne neto sedanje vrednosti (FNPV).

Finančna analiza je izdelana na podlagi serije tabel, ki so predstavljene v prilogi dokumenta, kjer so zbrani finančni tokovi investicije. Mednarodna metodologija finančne analize projekta, ki temelji na denarnih tokovih, spodbuja izdelavo finančnih analiz z izračunom donosov projekta na podlagi skupnih stroškov projekta nastalih z datumom, ko je bila vloga za pridobitev sredstev posredovana (v primeru izpeljave projekta s pomočjo nepovratnih sofinancerskih sredstev EU).

V finančni analizi v nadaljevanju dokumenta so zajete predhodno predstavljene finančne postavke, ne zajema pa prikaza postavke amortizacija, ki je izločena iz nadaljnega prikaza finančne in ekonomske analize, saj v skladu z dokumentom »Guide to Cost-benefit Analysis of Investment Projects (Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020)« iz decembra 2014 ne sodi med postavke, ki izkazujejo denarne odlive.

Kazalniki finančne analize so statični in dinamični. **Statični kazalci** oziroma metode ne upoštevajo komponente časa in dajo samo prvo grobo presojo poslovnih rezultatov projekta. **Dinamični kazalniki** odpravljajo slabost statičnih metod, s tem ko upoštevajo različno časovno dinamiko vlaganja sredstev in donosov, upoštevajo pa tudi ekonomsko življenjsko dobo investicije. Vlaganja in donosi v različnih letih namreč niso med seboj neposredno primerljivi, temveč jih je treba predhodno preračunati na isti časovni trenutek.

Doba vračanja investicijskih sredstev je opredeljena kot čas, v katerem kumulativa neto donosov v času obratovanja investicije doseže vsoto investicijskih stroškov in ne sme biti daljša od ekonomske dobe projekta.

Neto sedanja vrednost investicije (NSV) je eno od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta. 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.

Interna stopnja donosa (ISD) je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0.

Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo projekta in diskontiranimi investicijskimi stroški.

Količnik relativne koristnosti je razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo stroškov.

V nadaljevanju je predstavljen denarni tok finančne analize ter rezultati finančne analize za Varianto 1.

9.2.1 Finančna analiza: Varianta 0

Za Varianto 0, ki ohranja sedanje stanje velja, da ne bodo nastali nobeni investicijski stroški, saj investicija ne bo izvedena. Varianta 0 vsekakor ni optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta, zato jo v finančni analizi nismo obravnavali.

9.2.2 Finančna analiza investicijskega projekta: Varianta 1

V Varianti 1 je izveden izračun finančne uspešnosti za investicijski projekt po modelu, da občina sama investira v izgradnjo vstopne točke (javno-naročniški model).

Tabela 8: Prikaz izračuna neto sedanje vrednosti investicijskega projekta Varianta 1

Leta	Investicija	Stroški obratovanja	Prihodki	Ostane vrednosti projekta	Neto prihodek	Diskontirani neto prihodki
0 2023	157.820,00	0,00	0,00		-157.820,00	-157.820,00
1 2024	331.260,33	5.502,15	0,00		-336.762,49	-323.810,08
2 2025		7.336,20	0,00		-7.336,20	-6.782,73
3 2026		7.336,20	0,00		-7.336,20	-6.521,86
4 2027		7.336,20	0,00		-7.336,20	-6.271,02
5 2028		7.336,20	0,00		-7.336,20	-6.029,83
6 2029		7.336,20	0,00		-7.336,20	-5.797,91
7 2030		7.336,20	0,00		-7.336,20	-5.574,91
8 2031		7.336,20	0,00		-7.336,20	-5.360,49
9 2032		7.336,20	0,00		-7.336,20	-5.154,32
10 2033		7.336,20	0,00		-7.336,20	-4.956,08
11 2034		7.336,20	0,00		-7.336,20	-4.765,46
12 2035		7.336,20	0,00		-7.336,20	-4.582,17
13 2036		7.336,20	0,00		-7.336,20	-4.405,93
14 2037		7.336,20	0,00		-7.336,20	-4.236,48
15 2038		7.336,20	0,00	171.178,12	163.841,91	90.975,60
SKUPAJ	489.080,33	108.209,02	0,00	171.178,12	-426.111,24	-461.093,68

Tabela 9: Rezultati finančne analize stroškov in koristi Varianta 1

Enostavna doba vračanja	se ne povrne	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	-461.093,68	€
Interna stopnja donosa (IRR)	-9,76	%
Finančna relativna NSV	-0,97	
Količnik relativne koristnosti	0,30	

Ugotovitev finančne analize za Varianto 1 je, da se za identificirani projekt ugotavlja negativna finančna neto sedanja vrednost investicije v višini -461.093,68 €, kar pomeni, da diskontirani prihodki (prihranki) projekta v ekonomski dobi ne pokrijejo diskontiranih stroškov projekta. Negativna je tudi finančna interna stopnja donosnosti. Ob pričakovanih prilivih iz finančnega toka izračun pokaže, da se investicija v ekonomski dobi projekta ne bo povrnila.

Tabela 10: Prikaz izračuna likvidnostnega denarnega toka v stalnih cenah Varianta 1 v €

LETA	SKUPAJ PRILIVI	PRIHODKI	VIRI FINANCIRANJA	SKUPAJ ODLIVI	VIRI FINANCIRANJA	OPERATIVNI STROŠKI	LIKVIDNOSTNI DENARNI TOK
0	2023	157.820,00	0,00	157.820,00	157.820,00	0,00	0,00
1	2024	331.260,33	0,00	331.260,33	336.762,49	331.260,33	-5.502,15
2	2025	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
3	2026	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
4	2027	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
5	2028	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
6	2029	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
7	2030	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
8	2031	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
9	2032	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
10	2033	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
11	2034	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
12	2035	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
13	2036	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
14	2037	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20
15	2038	0,00	0,00	0,00	7.336,20	0,00	-7.336,20

V zgornji tabeli je predstavljen denarni tok investicijskega projekta. Iz tabele je razvidno, da se investicijski projekt oz. operacija po zaključku ne pokriva z doseženimi prihodki projekta, kar je razumljivo saj gre za investicijo v javno infrastrukturo. Namen takih projektov ni v ustvarjanju dobička. Razliko med prilivi in odlivi po zaključku investicijskega projekta bo pokrivala Mestna občina Koper iz lastnih proračunskih sredstev.

Izračunani kazalniki upravičenosti projekta so pokazali, da je obravnavani projekt na podlagi finančne analize projekta finančno nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oziroma z izvedbo ekonomske analize (CBA/ASK-Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno skupno turistično infrastrukturo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe projektov. Finančni kazalci uspešnosti investicije ne morejo predstavljati

edine osnove za odločitev o investiciji, saj gre za negospodarsko naložbo, ki prinaša druge, nedelarne koristi.

9.3 Ekonomska analiza investicijskega projekta

Analiza stroškov in koristi je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Potrebno je oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vpliv na okolje, itd. Cilj Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti (tj. pripisati vrednosti v denarnih enotah) vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta. Rezultat Analize stroškov in koristi je izračunana celota (neto koristi), po finančnem delu pa je ugotovitve potrebno okrepiti s sklepi, ali je projekt zaželen in se ga splača izvesti.

Evropska Komisija, v skladu s sprejeto Uredbo (EU) št. 1303/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17.12.2013 o skupnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu, Evropskem kmetijskem skladu za razvoj podeželja in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo ter o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu, Kohezijskem skladu in Evropskem skladu za pomorstvo in ribištvo, priporoča uporabo 5 % družbene diskontne stopnje za velike projekte iz Kohezijskih držav članic ter 3 % družbeno diskontno stopnjo za ostale članice Unije, torej v našem primeru kot merilo za presojo upravičenosti investicijskih projektov, velja 5 % družbena diskontna stopnja.

Ekonomska ocena se dela iz širšega družbenega vidika in poleg finančnih kazalcev zajema tudi ostale parametre, na primer vpliv na okolje, varnost, zdravje in podobno, pri čemer se gleda posredne učinke ne samo na investitorja, ampak tudi na širšo družbo. Vsi ti kazalci imajo skupno to, da jih je težko denarno ovrednotiti.

Predpostavke ekonomske analize:

- izhodišče ekonomske analize predstavljajo denarni tokovi iz finančne analize,
- ekonomska doba projekta je od leta 2023 do leta 2038,
- ekonomska diskontna stopnja je 5 %,
- ekonomski stroški kapitala so v analizi upoštevani brez DDV in s popravkom tržnih cen,
- operativni stroški in prihodki iz obratovanja so v analizi upoštevani brez DDV.

Koristi investicije investicije:

- **Multiplikatorski učinek**

Ocenili smo, da bo na področju gospodarskih učinkov nastal multiplikatorski učinek kot posledica investicijskih vlaganj. Predpostavili smo, da multiplikatorski učinek znaša 10 % od vrednosti investicijskega projekta.

- **Pozitiven vpliv na razvoj turizma in povečanje prihodkov iz turistične dejavnosti**

Ocenili smo, da bo ureditev vstopne točke pozitivno vplivala na razvoj turizma, saj bo kot vstopna točka za Kraški rob zagotavljala ustrezne informacije turistom, povezovala ponudbo in tudi promovirala to obočje. Ta korist je ocenjena na ocenjena na skupno 15.000,00 € letno.

Določitev konverzijskih faktorjev:

- **investicijski stroški**

Za preračun investicijskih stroškov smo uporabili konverzijski faktor 0,92. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 80 % stroškov materiala in 20 % stroškov delovne sile. V stroških delovne sile je ocenjenih 40 % davkov in prispevkov.

- **ostanek vrednosti**

Za ostanek vrednosti smo uporabili konverzijski faktor 0,90. Predvideva se, da ima ponudnik približno 10 % dobička upoštevanega v sami ponudbeni ceni.

- **operativni stroški**

Operativni stroški so v okviru ekonomske analize upoštevani brez DDV.

Tabela 11: Ekonomska analiza stroškov in koristi

Leta	Investicijski stroški	Operativni stroški	SKUPAJ ODLIVI	PRILIVI	Zunanje eksternalije	Ostane vrednosti projekta	SKUPNE KORISTI	Neto denarni tok	Diskont. neto den. tok
kor. faktor	0,92					0,90			
0 2023	119.011,80	0,00	119.011,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-119.011,80	-119.011,80
1 2024	249.802,87	4.509,96	254.312,84	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	-199.224,28	-189.737,41
2 2025	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	44.512,72
3 2026	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	42.393,06
4 2027	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	40.374,35
5 2028	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	38.451,76
6 2029	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	36.620,72
7 2030	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	34.876,88
8 2031	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	33.216,07
9 2032	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	31.634,36
10 2033	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	30.127,96
11 2034	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	28.693,29
12 2035	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	27.326,95
13 2036	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	26.025,66
14 2037	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	0,00	55.088,55	49.075,27	24.786,35
15 2038	0,00	6.013,28	6.013,28	0,00	55.088,55	154.060,30	209.148,86	203.135,57	97.711,68
SKUPAJ	368.814,68	88.695,92	457.510,60	0,00	826.328,27	154.060,30	980.388,58	522.877,98	228.002,58

Tabela 12: Ekonomski kazalniki analize stroškov in koristi

Enostavna doba vračanja	7,93	let
Neto sedanja vrednost (NSV)	228.002,58	€
Interna stopnja donosa (IRR)	13,17	%
Finančna relativna NSV	0,64	
Količnik relativne koristnosti	1,55	

ENSV (ekonomska neto sedanja vrednost) pri 5 % diskontni stopnji je pozitivna in znaša 228.022,58 €, kar pomeni, da je družba (občina in s tem tudi regija) v boljšem položaju, če se investicija izvede, ker ob danih predpostavkah koristi presegajo stroške. Ekonomska interna stopnja donosa (IRR) je 13,17 %, kar pomeni, da je vlaganje v takšno investicijo smiselno, saj bi takšne učinke kapitala dosegli pri obrestni meri 13,17 %. Doba vračanja naložbe znaša 7,93 let.

Zaradi vseh naštetih stroškov in koristi lahko v splošnem zaključimo, da bo imela izgradnja in vzpostavitev vstopne točke Kraški rob, pozitivne učinke tako na neposredne in posredne uporabnike ter širšo javnost. Rezultati ekonomske analize so pokazali, da je investicijski projekt po ekonomski analizi projekta rentabilen in primeren za izvedbo, kar potrjujejo tudi izračunani ekonomski kazalniki.

10 ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

10.1 Analiza tveganj

Analiza tveganja je ocenjevanje verjetnosti, da s projektom ne bo pričakovanih učinkov. Če je mogoče to verjetnost številčno izraziti se imenuje stopnja tveganja. Analiza zajema ovrednotenje projektnih (tveganje razvoja projekta, tveganje izvedbe in obratovanja projekta) in splošnih tveganj (politična, narodnogospodarska, družbeno-kulturna in druga tveganja). Izpostavljenost različnim oblikam tveganja tako poslovnim, finančnim, kakor tudi ekološkim, je stalnica v poslovanju občin, zato področju obvladovanja tveganj namenjamo posebno pozornost. V nadaljevanju so predstavljena tveganja, ki so ocenjena s stopnjo tveganja od 1 do 3 (1 = nizko tveganje, 2 = srednje tveganje, 3 = visoko tveganje).

Tabela 13: Prikaz tveganj razvoja projekta in splošna tveganja

TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
	Vrsta tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Stopnja tveganja
Tveganje št. 1:	Tveganje imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje ali preobremenjenost odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta.	Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen, sprejemanje napačnih odločitev, nejasno delegirane naloge, nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu. Nastali problemi se bodo reševali na daljše časovno obdobje.	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, imenovanje ustreznih članov projektne skupine, zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.	1 (nizka)
Tveganje št. 2:	Tveganje pri pridobivanju dokumentacije	Nekvalitetna in prepozno izdelana projektna in investicijska dokumentacija, dokumentacija s področja varstva okolja, tehnična dokumentacija in druga potrebna dokumentacija za izpeljavo projekta ima za posledico zamik v časovni izvedbi projekta ter nezmožnost prijave na razpise za črpanje finančnih sredstev, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije investicijskega projekta.	Sklenitev pogodbe z zanesljivim izdelovalcem projektne dokumentacije, investicijske dokumentacije, sprotne preverjanje pogojev za prijavo na javni razpis za pridobitev sofinancerskih sredstev. Spremljanje terminskih rokov za izdelavo in potrditev posamezne vrste dokumentacije, pregled pripravljene dokumentacije.	2 (srednja)
Tveganje št. 3:	Tveganje pridobivanja dovoljenj in soglasij	Prepozno pridobljena soglasja npr. gradbeno dovoljenje ali druga potrebna soglasja, ki izhajajo iz prostorskih aktov, pomenijo zamik v izvedbi investicijskega projekta, v skrajnem primeru tudi nezmožnost realizacije projekta.	Imenovanje izkušene in strokovno usposobljene projektne skupine z ustreznim vodenjem in upravljanjem, pravočasna obravnava investicijskega projekta s strani upravičenih služb.	2 (srednja)
Tveganje št. 4:	Tveganje zaradi nekvadratno izdelane potrebne projektne dokumentacije.	Neuskladenost projekta s cilji in strategijo investorjev, neuskladenost projekta z državnimi in EU strategijami in z veljavno zakonodajo.	Ustrezna priprava investicijske in projektne dokumentacije, ki upošteva vse smernice na državni in EU ravni.	1 (nizka)
Tveganje št. 5:	Tveganje zaradi nestabilnih ekonomskih in političnih dejavnikov ter odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta.	Podaljšanje roka izvedbe projekta, zastoj (ustavitve) projekta, zamenjava izvajalcev gradnje.	Preveritev strateških usmeritev države, vključevanje javnosti, upoštevanje priporočil ter ustrezno informiranje javnosti glede izvedbe projekta.	2 (srednja)

Tabela 14: Prikaz tveganj izvedbe projekta

TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA				
	Vrsta tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Stopnja tveganja
Tveganje št. 6:	Tveganje izvedbe projekta	Zamiki pri oddaji JN, sprejemanju ustreznih občinskih sklepov ter oddaji del, izbor neustreznega izvajalca glede na zahtevnost del in glede na njegovo finančno stabilnost.	Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo celotnega projekta, stalen nadzor nad izvedbo projekta, izbor ustreznega izvajalca, garancija za dobro izvedbo del, ustrezna pogodba z izvajalcem, določitev kazni za zamudo pri izvedbi.	1 (nizka)
Tveganje št. 7:	Tveganje uspešnega in pravočasnega prevzema stavbe	Zamik pri pridobitvi uporabnega dovoljenja, nezmožnost vzpostavitve načrtovanih dejavnosti v objektu, dodatni stroški po zaključku vseh del.	Upoštevanje izdelane projektne dokumentacije, tehnične dokumentacije, dosledno izpolnjevanje obveznosti izbranega izvajalca, nadzor nad gradnjo, izvedba internega kakovostnega prevzema objektov.	2 (srednja)
Tveganje št. 8:	Tveganje financiranja investicijskega projekta	Potreba po zagotovitvi dodatnih finančnih sredstev zaradi pokrivanja zamudnih obresti, ali zaradi nadomeščanja virov.	Zaprta finančna konstrukcija investicijskega projekta pred začetkom izvedbe, pravočasno vlaganje zahtevkov za izplačilo, stalen nadzor izvedenih del in sprotno vrednotenje in potrjevanje stroškov.	1 (nizka)

Tabela 15: Prikaz tveganj v času obratovanja

TVEGANJA V ČASU OBRATOVANJA				
	Vrsta tveganja	Glavne posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj	Stopnja tveganja
Tveganje št. 9:	Poslovno tveganje in doseganje učinkov	Neizpolnjevanje standardov za opravljanje dejavnosti, nizko povpraševanje, neustrezna cena storitev, upad prihodkov.	Upoštevanje standardov kakovosti pri izvedbi investicijskega projekta, kakor tudi v fazi obratovanja, ozaveščanje uporabnikov o zmerni rabi toplotne energije, elektrike in vode.	1 (nizka)
Tveganje št. 10:	Tveganje upravljanja, obratovanja in vzdrževanja stavbe in doseganja planiranih družbeno-ekonomskih koristi	Visoki stroški tekočega obratovanja in vzdrževanja, nedoseganje načrtovanih družbenih koristi.	Ustrezno planiranje projekta vnaprej, vgradnja kvalitetnih materialov, ki bodo omogočili prihranke pri rabi energije, usklajenost projekta z njegovimi predhodno določenimi cilji.	2 (srednja)
Tveganje št. 11:	Okoljsko tveganje	Poslabšanje kakovosti okolja, povečanje obremenitev okolja, nedoseganje standardov na področju varstva okolja v primeru spremembe zakonodaje.	Upoštevanje okoljskih standardov v vseh fazah izvedbe investicijskega projekta, kakor tudi v fazi obratovanja objekta.	1 (nizka)

Ocenjujemo, da verjetnost tveganj obstaja, vendar ne ogroža odločanja za nadaljevanje izvedbe projekta. Projektna tveganja so zelo nizka, kar je razvidno iz gornjih tabel.

10.2 Analiza občutljivosti

Pri analizi občutljivosti ugotavljamo vplive sprememb potencialnih kritičnih faktorjev na rezultate investicije, podane v finančni analizi. Ocenjujemo, da so pri izvedbi investicije in njenem obratovanju prisotni naslednji potencialni kritični faktorji (spremenljivke):

- spremembe investicijske vrednosti,
- faktorji, ki vplivajo na operativne stroške investicije,
- faktorji, ki vplivajo na prihodke investicije.

Analizo občutljivosti smo izvedli tako, da smo ključne spremenljivke projekta spreminjali za +1% in -1%, nato pa smo opazovali posledice teh sprememb (učinke) na finančnih in ekonomskih dinamičnih kazalnikih upravičenosti projekta. Spremenljivke smo spreminjali posamično in pri tem ohranili ostale spremenljivke projekta nespremenjene.

V priročniku za izdelavo Analize stroškov in koristi (t.j. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project – Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020), ki ga je Evropska komisija izdala decembra 2014, je predlagano, da so kot kritične spremenljivke obravnavane tiste, katerih 1% sprememba ima za posledico 1% spremembo prvotne vrednosti neto sedanje vrednosti (NPV).

Tabela 16: Finančna analiza občutljivosti investicijskega projekta Varianta 1

FINANČNA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	-461.094	-464.907	0,83%	-457.281	-0,83%	ni kritična
PRIHODKI	-461.094	-461.094	0,00%	-461.094	0,00%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	-461.094	-463.470	0,52%	-460.296	-0,17%	ni kritična

Iz analize občutljivosti izhaja, da bi bila finančna neto sedanja vrednost s povečanjem ali zmanjšanjem ključnih spremenljivk za 1 % še vedno negativna, kar je razvidno iz zgornje tabele. Pri vseh spremenljivkah je finančna neto sedanja vrednost znotraj mej občutljivosti.

Tabela 17: Ekonomska analiza občutljivosti investicijskega projekta Varianta 1

EKONOMSKA ANALIZA						
NETO SEDANJA VREDNOST						
KLJUČNE SPREMENLJIVKE	Osnovni scenarij	1%	% spremembe	-1%	% spremembe	OCENA SPREMENLJIVKE
INVESTICIJSKA VLAGANJA	228.003	231.844	1,68%	224.161	-1,68%	kritična
PRIHODKI	228.003	228.003	0,00%	228.003	0,00%	ni kritična
ODHODKI IZ OBRATOVANJA	228.003	227.393	-0,27%	228.612	0,27%	ni kritična

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri ključni spremenljivki investicijski stroški nad mejo občutljivosti, saj se pri povečanju oziroma zmanjšanju le-teh za 1,0 % ekonomska neto sedanja vrednost spreminja za več kot 1,0 %. Ostali dve spremenljivki nista kritični. Iz navedenega izhaja, da so v okviru ekonomske analize investicijski stroški kritična spremenljivka, zato jim je potrebno v času njihovega nastajanja posvetiti posebno pozornost in pripraviti ustrezne ukrepe za njihovo spremljanje.

11 OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBRANO OPTIMALNO VARIANTO

Za izvedbo investicijskega projekta smo presojali varianto »brez investicije« (Varianta 0) ter varianto »z investicijo« (Varianta 1), kjer izvedbo investicijskega projekta z lastnimi sredstvi prevzame Mestna občina Koper. Varianta 1 je glede na trende, razvojne možnosti in potrebe investitorja veliko bolj sprejemljiva. Varianta 0 se je pokazala kot neprimerna, saj ne omogoča doseganje osnovnega namena in ciljev investicijskega projekta. Merila za namen izbora optimalne variante so predstavljena v spodnji tabeli. Rangi za posamezno utež so določeni na naslednji način: negativen vpliv = -1, nevtralen vpliv = 0, pozitiven vpliv = 1).

Tabela 18: Opis meril za izbor optimalne variante

Kriteriji	»Varianta 0«	»Varianta 1«
Vpliv na prebivalstvo	<u>negativni vplivi</u> (ni boljše kvalitete bivanja, počasnejši razvoj trajnostnega turizma) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (boljša kvaliteta bivanja, hitrejši razvoj trajnostnega turizma) 1
Vpliv na razvoj občine	<u>negativni vplivi</u> (ne prispeva k razvoju občine) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (prispeva k razvoju občine) 1
Vpliv na zaposlenost	<u>negativni vplivi</u> (ni novih zaposlitev) -1	<u>pozitivni vplivi</u> (nova posredna delovna mesta) 1
Stroški investicije	<u>nevtravno</u> (ni investicije) 0	<u>negativni vpliv</u> (potrebna je poraba javnofinančnih sredstev) -1
Skupaj	-3	2
Rang	2	1

Iz rezultatov izhaja, da je Varianta 1 bolje ocenjena od Variante 0 in predstavlja optimalno varianto izvedbe investicijskega projekta. Mestni občini Koper predlagamo izvedbo investicije z lastnimi proračunskimi sredstvi (javno-naročniški model).

12 UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

12.1 Potrebna investicijska dokumentacija

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo in obravnavo posamezne vrste investicijske dokumentacije po stalnih cenah z vključenim davkom na dodano vrednost in sicer:

- za investicijske projekte z ocenjeno vrednostjo med 300.000 in 500.000 € najmanj dokument identifikacije investicijskega projekta;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program;
- za investicijske projekte nad vrednostjo 2.500.000 € dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program;
- za investicijske projekte pod vrednostjo 300.000 € je treba zagotoviti dokument identifikacije investicijskega projekta, in sicer:
 - pri tehnološko zahtevnih investicijskih projektih;
 - pri investicijah, ki imajo v svoji ekonomski dobi pomembne finančne posledice (na primer visoki stroški vzdrževanja);
 - kadar se investicijski projekti (so)financirajo s proračunskimi sredstvi.

Vrednost investicijskega projekta v stalnih cenah vključno z davkom na dodano vrednost je ocenjena na **489.080,33 €**. V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, je potrebno za predmetni investicijski projekt izdelati Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP).

12.2 Potrebna projektna in druga dokumentacija s časovnim načrtom

Za investicijski projekt je bila že izdelana vsa projektna in investicijska dokumentacija. Prav tako je pridobljeno gradbeno dovoljenje. Potrebno je izdelati razpisno dokumentacijo za izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca GOI del in dobavo opreme. Za izdelavo je odgovoren investitor.

12.3 Ugotovitev smiselnosti izvedbe investicijskega projekta

Mestna občina Koper želi izvesti investicijski projekt »Vstopna točka za raziskovanje Kraškega roba«. V dokumentu sta predstavljeni dve varianti in sicer »brez investicije« in »z investicijo«. Kot optimalna varianta se je izkazala varianta 1 »z investicijo«, ki predvideva izgradnjo in vzpostavitev vstopne točke za potrebe razvoja turizma. Ocenjena vrednost investicije znaša **400.885,52 €** brez DDV oz. **489.080,33 €** z vključenim DDV. Finančno konstrukcijo predvidene investicije predstavljajo lastna finančna sredstva Mestne občine Koper.

Iz dokumenta izhaja, da je investicija upravičena in koristna, ter da je k izvedbi investicije smiselno pristopiti. Analiza obstoječega stanja je pokazala potrebo po izvedbi variante »z investicijo«. Glavni cilj predvidene investicije je izgradnja ter vzpostavitev vstopne točke Kraški rob, ki bo služila kot referenčna točka zelenega podeželja in stičišča narave, turizma in športa.

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustrezne skupne turistične infrastrukture na območju Kraškega roba. Z izvedbo investicijskega projekta se bo povezal razpršeno turistično ponudbo, pospešilo razvoj trajnostnega turizma na območju, dvignilo kakovost in s tem konkurenčnost destinacije in ustvarilo nova delovna mesta. Navedeno bo pripomoglo k izboljšanju kvalitete življenja lokalnega prebivalstva, sprejemljivosti turizma za lokalno okolje in vključenosti domačega prebivalstva v koristi od turizma ter tako prispevalo k ohranjanju poseljenosti na območju.

Predmetna investicija prinaša številne pozitivne učinke, ki so v tem dokumentu večkrat poudarjeni. Izračunani kazalniki upravičenosti projekta so pokazali, da je obravnavani projekt na podlagi ekonomske analize denarnih tokov primeren za izvedbo.

Glede na navedene razloge in utemeljitve ter na podlagi dejstva, da gre za premišljen investicijski projekt z znanim terminskim planom in zaprto finančno konstrukcijo menimo, da je investicijska naložba v izgradnjo in vzpostavitev vstopne točke Kraški rob v Varianti 1 smiselna in upravičena.