

PRIMERJALNA ANALIZA MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKE PROJEKTA

Naziv investicijskega projekta

IZGRADNJA VRTCA OPATJE SELO

Investitor:
OBČINA MIREN-KOSTANJEVICA
Miren 137
5291 Miren

Župan
Zlatko Martin Marušič

Datum izdaje:
November 2013



KAZALO

0	POVZETEK	1
1	UVODNA POJASNILA S PREDSTAVITVIJO OBSTOJEČEGA STANJA TER NAMENA IN CILJEV PRIMERJALNE ANALIZE MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	2
1.1	UVODNA POJASNILA	3
1.2	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA.....	4
1.3	NAMEN IN CILJ INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	5
1.4	NAMEN IN CILJI PRIMERJALNE ANALIZE MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	5
2	PREDSTAVITEV MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	6
2.1	VARIANTA 1: NOVOGRADNJA PASIVNEGA OBJEKTA VRTCA OPATJE SELO	6
2.2	VARIANTA 2: NOVOGRADNJA NIZKOENERGIJSKEGA OBJEKTA VRTCA OPATJE SELO.....	8
2.3	VARIANTA 3: REKONSTRUKCIJA OBSTOJEČE OSNOVNE ŠOLE Z UREDITVIJO PROSTOROV VRTCA OPATJE SELO	9
3	PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBORA OPTIMALNE VARIANTE IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	12
3.1	PREDSTAVITEV MERIL IN UTEŽI ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE	12
3.2	IZBOR OPTIMALNE VARIANTE IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	13
4	SKLEP S PREDLOGOM NADALJNJE ORGANIZACIJE IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	15
	PRILOGE	I

0 POVZETEK

V primerjalni analizi možnih variant izvedbe investicijskega projekta »Izgradnja vrtca Opatje selo« smo obravnavali tri možne variante, in sicer:

- **Varianta 1:** Novogradnja »pasivnega« objekta Vrtca Opatje selo
- **Varianta 2:** Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo
- **Varianta 3:** Rekonstrukcija obstoječe osnovne šole z ureditvijo prostorov Vrtca Opatje selo

Osnovni parametri primerjanih variant:

Varianta 1	NOVOGRADNJA »PASIVNEGA« OBJEKTA VRTCA OPATJE SELO	
Neto tlorisne zaprte površine	309,00 m ²	
Prednosti	Energetsko učinkovit objekt (najnižji strošek ogrevanja med možnimi variantami izvedbe). V objektu bo pozitivno bivalno udobje in zagotovljeni bodo najboljši pogoji za izvedbo vzgojno-varstvene dejavnosti vrtca v Opatjem selu. Gradbeno dovoljenje je že pridobljeno. Pridobljena finančna spodbuda ekosklada.	
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo inv. projekta, saj je najdražja izmed možnih obravnavanih variant izvedbe inv. projekta.	
Stroški izvedbe GOI z vključeno zunanjo ureditvijo (ZU) in opremo kuhinje	Vrednost GOI del* v EUR z DDV	888.050,40 EUR z DDV
	Vrednost GOI del* v EUR brez DDV	727.910,16 EUR brez DDV
	Vrednost GOI del na m ² z DDV	2.873,95 EUR z DDV / m ²
	Vrednost GOI del na m ² brez DDV	2.355,70 EUR brez DDV / m ²
Stroški ogrevanja	Letni stroški ogrevanja (ocena)	387,80 EUR z DDV
	Letna poraba (kWh/m ² a)	22,1 kWh/m ² a
	Letni stroški ogrevanja na m ²	1,255 EUR/m ² a

Varianta 2	NOVOGRADNJA »NIZKOENERGIJSKEGA« OBJEKTA VRTCA OPATJE SELO	
Neto tlorisne zaprte površine	309,00 m ²	
Prednosti	Energetsko učinkovit objekt (nižji stroški ogrevanja kot pri klasični gradnji oz. rekonstrukciji). V objektu bo pozitivno bivalno udobje in zagotovljeni bodo najboljši pogoji za izvedbo vzgojno-varstvene dejavnosti vrtca v Opatjem selu. Gradbeno dovoljenje je že pridobljeno.	
Slabosti	Višji stroški ogrevanja kot pri Varianti 1.	
Stroški izvedbe GOI z vključeno zunanjo ureditvijo (ZU) in opremo kuhinje	Vrednost GOI del* v EUR z DDV	605.104,14 EUR z DDV
	Vrednost GOI del* v EUR brez DDV	495.987,00 EUR brez DDV
	Vrednost GOI del na m ² v EUR z DDV	1.958,27 EUR z DDV / m ²
	Vrednost GOI del na m ² v EUR brez DDV	1.343,00 EUR brez DDV / m ²
Stroški ogrevanja	Letni stroški ogrevanja (ocena)	613,98 EUR z DDV
	Letna poraba (kWh/m ² a)	35,0 kWh/m ² a
	Letni stroški ogrevanja na m ²	1,987 EUR/m ² a

Varianta 3	»REKONSTRUKCIJA« OBSTOJEČE OSNOVNE ŠOLE Z UREDITVIJO PROSTOROV VRTCA OPATJE SELO	
Neto tlorisne zaprte površine	380 m ² (ocena na podlagi IDZ; od tega je cca 63 m ² v prvem nadstropju/skupna dvorana/ namenjenih drugih, zunanjim uporabnikom)	
Prednosti	Najnižji stroški gradnje, kar pa ne pomeni, da je izvedba Variante 3 dolgoročno najracionalnejša ter finančno (stroškovno) in ekonomsko upravičena.	
Slabosti	Ni še izdelana projektna dokumentacija (PGD in PZI) ter ni še pridobljeno gradbeno dovoljenje, kar predstavlja dodatne stroške za investitorja. Termnsko bi	

	<p>se izvedba inv. projekta podaljšala in potrebovali bi veliko daljši čas za rešitev prostorskih in bivalnih problemov vrtca v Opatjem selu.</p> <p>Objekt ne bo energetsko učinkovit, saj ne bo izveden kot pasivna stavba in niti ne kot nizkoenergijska stavba.</p> <p>V okviru rekonstruiranih površin je v prvem nadstropju objekta predviden tudi večji (cca 63 m²) družabni prostor, ki ni namenjen potrebam vrtca v Opatjem selu. To bo predstavljalo problem, saj objekt ne bo namenjen izključno vrtcu in bo med izvajanje vzgojno-varstvene dejavnosti prihajalo do motenj, saj bodo po objektu koristili isto stopnišče tudi ostali obiskovalci objekta oz. koristniki večnamenske sobe.</p>	
Stroški izvedbe GOI z vključeno zunanjo ureditvijo (ZU) in opremo kuhinje	Vrednost GOI del* v EUR z DDV	543.154,93 EUR z DDV
	Vrednost GOI del* v EUR brez DDV	445.208,96 EUR brez DDV
	<i>Vrednost GOI del na m² v EUR z DDV</i>	<i>1.429,36 EUR z DDV / m²</i>
	<i>Vrednost GOI del na m² v EUR brez DDV</i>	<i>1.171,60 EUR brez DDV / m²</i>
Stroški ogrevanja	Letni stroški ogrevanja (ocena)	1.121,76 EUR z DDV
	<i>Letna poraba (kWh/m²a)</i>	<i>52,0 kWh/m²a</i>
	<i>Letni stroški ogrevanja na m²</i>	<i>2,952 EUR/m²a</i>

Osnova za izdelavo primerjalne analize so bile:

- predhodno izdelana projektna in investicijska dokumentacija za novogradnjo pasivnega objekta Vrtca Opatje selo,
- predhodno izdelana projektna dokumentacija (IDZ z oceno vrednosti) za rekonstrukcijo obstoječega objekta nekdanje podružnične osnovne šole, kjer je trenutno locirana enota vrtca v Opatjem selu,
- ponudbe prispele na neuspešno izveden javni razpis za izvedbo novogradnje pasivnega objekta vrtca v Opatjem selu
- pridobljeni in analizirani podatki o novogradnjah nizkoenergijskih vrtcev, ki se trenutno gradijo v Goriški statistični regiji (dejanske tržne cene novogradenj nizkoenergijskih vrtcev);
- lastna strokovna ocena.

Za namen izbora optimalne možne variante izvedbe investicijskega projekta smo izbrali 6 skupin meril (kazalnikov), ki možne variante izvedbe investicijskega projekta obravnavajo z različnih vidikov. S pomočjo navedenih meril bomo izbrali optimalno varianto izvedbe investicijskega projekta, ki bo z vidika investitorja najracionalnejše, energetsko učinkovita in ekonomsko upravičena, kar je tudi cilj tega dokumenta. Merila za odločanje o optimalni varianti izvedbe investicijskega projekta smo razdelili na šest skupin, ki zajemajo večje število kazalnikov. Upoštevali smo naslednje skupine meril so:

- Potrebna finančna sredstva za izvedbo investicijskega projekta in njegovo stroškovno učinkovitost z vidika investicijskih vlaganj;
- Terminski plan ter realna možnost izvedljivosti investicijskega projekta;
- Okoljevarstveni vidik in energetska učinkovitost;
- Funkcionalnost in namembnost objekta ter njegova usklajenost s predpisi, standardi in cilji na občinski, regionalni, državni in EU ravni;
- Finančna upravičenost izvedbe investicijskega projekta;
- Ekonomska (CBA oz. družbeno-ekonomska) upravičenost izvedbe investicijskega projekta;

Na podlagi dobljenih rezultatov sledi, da je Varianta 2 – Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo Optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta, ki je za investitorja najbolj racionalna, energetsko učinkovita in ekonomsko upravičena.

1 UVODNA POJASNILA S PREDSTAVITVIJO OBSTOJEČEGA STANJA TER NAMENA IN CILJEV PRIMERJALNE ANALIZE MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

1.1 Uvodna pojasnila

Investicijski projekt »Izgradnja Vrtca Opatje selo« v osnovi predvideva novogradnjo pasivnega vrtca v Opatjem selu, ki bo obsegal dve enoti in bo sprejel največ 44 predšolskih otrok. Gre za operacijo, ki je v javnem interesu in ne predstavlja državne pomoči. Investitor in odgovorni nosilec celotnega projekta je Občina Miren-Kostanjevica. Občina se je odločila za izvedbo investicije v novogradnjo enote vrtca v Opatjem selu zaradi pomanjkanja prostorskih kapacitet za izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti za predšolske otroke. Potrebo po novih prostorskih kapacitetah pa izkazujejo tudi sedanj, neprimerni prostori vrtca v Opatjem selu.

S tem namenom je občina (investitor) že leta 2009 sklenil pogodbo s podjetjem Atelje A3 za izdelavo projektne dokumentacije za novogradnjo pasivnega Vrtca Opatje selo. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) je bil izdelan leta 2010. Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno leta 2011. Projekt za izvedbo (PZI) je bil izdelan decembra 2011. Vzporedno z izdelavo projektne dokumentacije se je bila izdelana tudi investicijska dokumentacija, in sicer DIIP septembra 2010 in IP junija 2011.

Občina Miren-Kostanjevica je izvedla Javno razpis za izbor izvajalca GOI del takoj po izdelavi PZI, in sicer v prvi polovici leta 2012. Ker je bila na javnem razpisu za novogradnjo pasivnega vrtca Opatje selo ponujena previsoka cena, je bil razpis razveljavljen. V teku je priprava dokumentacije za racionalizacijo projekta. Izvedba racionalizacije PZI projekta za gradnjo vrtca Opatje selo (pasivna gradnja) je bila izdelana januarja 2013. V okviru izvedbe racionalizacije je bil decembra 2012 tudi že izdelan PZI za načrt strojnih instalacij in strojne opreme za izvedbo nizkoenergijskega objekta vrtca v Opatjem selu. Leta 2013 pa je Občina Miren-Kostanjevica naročila tudi izdelavo idejne zasnove z rekapitulacijo stroškov umestitve vrtca v obstoječi objekta šole v Opatjem selu, da bi preverila še eno možnost rešitve prostorskih kapacitet vrtca v Opatjem selu, ki bi lahko bila za občino gospodarsko upravičena in najbolj racionalna. S tem namenom je Občina Miren-Kostanjevica naročila tudi izdelavo primerjalne analize možnih variant izvedbe investicijskega projekta.

V primerjalni analizi možnih variant izvedbe investicijskega projekta »Izgradnja vrtca Opatje selo« obravnavamo tri možne variante, in sicer:

- **Varianta 1:** Novogradnja »pasivnega« objekta Vrtca Opatje selo
- **Varianta 2:** Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo
- **Varianta 3:** Rekonstrukcija obstoječe osnovne šole z ureditvijo prostorov Vrtca Opatje selo

Osnova za izdelavo primerjalne analize so:

- predhodno izdelana projektna in investicijska dokumentacija za novogradnjo pasivnega objekta Vrtca Opatje selo, in sicer:
 - *Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD): Gradnja Vrtca Opatje selo, ki ga je izdelalo podjetje Atelje A3 d.o.o., Industrijska 5, 5000 Nova Gorica; julij 2010.*
 - *Projekt za izvedbo (PZI): Gradnja Vrtca Opatje selo, ki ga je izdelalo podjetje Atelje A3 d.o.o., Industrijska 5, 5000 Nova Gorica; december 2011.*
 - *Racionalizacija Projekt za izvedbo (PZI): Gradnja Vrtca Opatje selo, ki ga je izdelalo podjetje Atelje A3 d.o.o., Industrijska 5, 5000 Nova Gorica; januar 2013.*
 - *DIIP: Izgradnja Vrtca Opatje selo, ki ga je izdelal RRA; september 2010.*
 - *IP: Izgradnja Vrtca Opatje selo, ki ga je izdelal RRA; junij 2011.*

- predhodno izdelana projektna dokumentacija (IDZ z oceno vrednosti) za rekonstrukcijo obstoječega objekta nekdanje podružnične osnovne šole, kjer je trenutno locirana enota vrtca v Opatjem selu, in sicer:
 - *Idejna zasnova (IDZ) z rekapitulacijo stroškov umestitve vrtca v obstoječi objekt šole v Opatjem selu, ki ga je izdelalo podjetje Atelje A3 d.o.o., Industrijska 5, 5000 Nova Gorica; april 2013.*
- ponudbe prispele na neuspešno izveden javni razpis za izvedbo novogradnje pasivnega objekta vrtca v Opatjem selu (neuspešna izvedba – razveljavitev razpisa izhaja in previsokih ponudbenih cen, ki so bile nesprejemljive za investitorja);
- pridobljeni in analizirani podatki o novogradnjah nizkoenergijskih vrtcev, ki se trenutno gradijo v Goriški statistični regiji (dejanske tržne cene novogradenj nizkoenergijskih vrtcev);
- lastna strokovna ocena.

V okviru primerjalne analize smo:

- pregledali in analizirali vso predhodno izdelano projektno in investicijsko dokumentacijo;
- pregledali in analizirali prispele ponudbe na neuspešno izveden javni razpis;
- pridobili, pregledali in analizirali podatke o dejanskih tržnih cenah novogradenj nizkoenergijskih vrtcev;
- predstavili (vsebinsko in finančno) vse možne variante izvedbe investicijskega projekta;
- izdelali finančno in ekonomsko analizo za posamezno varianto;
- izvedli primerjavo variant s predstavitvijo in utemeljitvijo izbora optimalne variante izvedbe investicijskega projekta; ter
- pripravili sklepne ugotovitve s predlogom nadaljnje organizacije izvedbe.

1.2 Opis obstoječega stanja

Občina Miren-Kostanjevica je kot investitor pristopila k reševanju problema zagotavljanja prostorskih kapacitet za izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti v Opatjem selu. V sodelovanju z bodočim upravljavcem Osnovno šolo Miren je občina že leta 2009 pričela s pripravljalnimi aktivnostmi, ki se navezujejo na izgradnjo Vrtca Opatje selo in skladno z zakonodajo izvedla postopke za izbiro izvajalca za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije. Gradbeno dovoljenje je že bilo pridobljeno. Občina je tudi že izvedla javni razpis za izbor izvajalca GOI del za novogradnjo pasivnega Vrtca Opatje selo, ki pa je bil zaradi previsoke ponudbene cene razveljavljen. Občina trenutno pripravlja racionalizacijo projekta, katere del je tudi izdelava primerjalne analize možnih variant izvedbe projekta.

Vrtec Opatje selo obsega en kombiniran oddelek za otroke v starosti od 2-6 let. Le-ta trenutno deluje v stavbi nekdanje podružnične osnovne šole, ki je nujno potrebna obnove. Gre za enonadstropen in nepodkleten objekt z velikimi in svetlimi učilnicami in visokimi višinami z vsemi spremljajočimi prostori (sanitarije, garderoba, razdelilna kuhinja in pralnica s šivalnico). Vrtec ima urejeno ploščad in veliko travnato ograjeno dvorišče s peskovnikom in igrali. Po zadnjih podatkih vrtec trenutno obiskuje 13 otrok. Pred 25-imi leti je bilo pritličje adaptirano za potrebe otroškega vrtca, nadstropje pa je bilo opuščeno in ni bilo vzdrževano vsa ta leta. Leta 1998 je bila v pritličju urejena pralnica za potrebe vseh štirih vrtcev, ki delujejo v občini. Objekt je star in energetsko potraten (neučinkovit), kar prinaša tudi zelo visoke stroške energije za vzdrževanje ustreznih temperature v prostorih.

1.3 Namen in cilj investicijskega projekta

Osnovni namen investicijskega projekta je zagotovitev ustreznih prostorskih kapacitet za izvajanje vzgojno-varstvene dejavnosti. Z izvedbo investicijskega projekta bo varstvo otrok v vrtcu kvalitetnejše organizirano in skladno s postavljenimi standardi in normativi. Izboljšali se bodo tudi pogoji za delo strokovnega osebja.

Cilji izvedbe investicijskega projekta so zadostiti potrebam po otroškem varstvu otrok, izboljšati funkcionalnost prostorov ter znižati stroške delovanja vrtca s ciljem zagotavljanja čim boljše energetske učinkovitosti. Z izvedbo investicijskega projekta se predvideva (tako pri novogradnji kot tudi rekonstrukciji) ureditev dveh oddelkov (dveh učilnic), ki bosta sprejeli največ 44 otrok v vseh starostnih obdobjih, ter ureditev zunanjih površin (igrišča).

1.4 Namen in cilji primerjalne analize možnih variant izvedbe investicijskega projekta

Osnovni namen izdelave primerjalne analize možnih variant izvedbe investicijskega projekta »Izgradnja Vrtca Opatje selo« je opredelitev možnih variant izvedbe investicijskega projekta s vsebinskega, tehnično-tehnološkega in finančno-ekonomskega vidika ter na podlagi različnih kriterijev predlagati in utemeljiti izbor optimalne variante izvedbe investicijskega projekta.

Opredelitev možnih variant izvedbe investicijskega projekta smo izvedli na podlagi predpostavke, da morajo vse potencialne variante zasledovati osnovni namen projekta ter uresničevati postavljene cilje investicijskega projekta »Izgradnja Vrtca Opatje selo«, ki so navedeni v poglavju 1.3.

Primerjalna analiza je bila izdelana z vidika:

- potrebnih finančnih sredstev za izvedbo in stroškovna učinkovitost posamezne variante;
- terminskega plana in izvedljivosti investicijskega projekta,
- izpolnjevanja okoljevarstvenih pogojev in energetske učinkovitosti,
- smotrne in racionalne izvedbe investicijskega projekta z vidika funkcionalnosti in namembnosti prostorov objekta ter usklajenosti s cilji in predpisi ter
- z vidika finančne in ekonomske upravičenosti izvedbe investicijskega projekta.

Osnovni cilj primerjalne analize je določiti optimalno varianto izvedbe investicijskega projekta, ki bo z vidika investitorja najracionalnejša, energetske učinkovita in ekonomsko upravičena.

2 PREDSTAVITEV MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

V tem poglavju predstavljamo tri možne variante izvedbe investicijskega projekta »Izgradnja Vrtca Opatje selo«, ki so predmet obravnave primerjalne analize. V okviru primerjalne analize smo obravnavali le potencialne variante »z investicijo«, saj varianta »brez investicije« predstavlja ohranjanje obstoječega stanja, kar pa je s strani investitorja nesprejemljivo in ne prinaša uresničevanja ciljev investicijskega projekta.

V okviru primerjalne analize variant smo izvedli primerjavo med tremi možnimi variantami »z investicijo«, in sicer smo analizirali dve varianti, ki predvidevata novogradnjo objekta vrtca v Opatjem selu, in sicer izgradnjo pasivnega objekta vrtca in izgradnjo nizkoenergijskega objekta vrtca, ter varianto, ki predvideva rekonstrukcijo obstoječega objekta osnovne šole, v katerem bi se uredilo prostore Vrtca Opatje selo.

V okviru primerjalne analize smo posvetili največ pozornosti dejavnikom, ki se pri posameznih analiziranih variantah spreminjajo t.j. neto tlorisna zaprta površina objekta, višina stroškov izvedbe GOI del z zunanjo ureditvijo in opremo kuhinje ter višina stroškov energije (t.j. ogrevanja objekta). Predpostavili smo, da se pri vseh treh variantah vgrajuje enako kvalitetna toplotna črpalka (TP) in da znaša cena energenta ob upoštevanju izkoristka 56,77 EUR/MWh.

2.1 Varianta 1: Novogradnja pasivnega objekta Vrtca Opatje selo

Varianta 1	NOVOGRADNJA »PASIVNEGA« OBJEKTA VRTCA OPATJE SELO
Vrsta posega	Novogradnja pasivne stavbe
Zahtevnost objekta	Zahteven objekt
Klasifikacija objekta	12630 – Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
Neto tlorisne zaprte površine	309,00 m²
Tehnični vidik	<p>Investicijski projekt vključuje izgradnjo pasivne (energetske varčne) stavbe dvo-oddelčnega Vrtca Opatje selo, ki bo po normativih omogočil varstvo max 44-ih predšolskih otrok na zemljiški parceli št. 1938/1, 1938/2 in 1943 vse k.o. 2328 Opatje selo. Parcele je v lasti investitorja in KS Opatje selo.</p> <p>Vrtec bo eno etažen. Predviden poseg predvideva tudi celovito komunalno, prometno in zunanjo ureditev. Predvidena je tudi izvedba 10 parkirnih mest (PM), od tega 1 PM za invalide, 4 PM za uporabnike in 5 PM za zaposlene. Izvedlo se bo nove priključke na vodovodno, elektro, TK in cestno omrežje. Odvajanje odpadne vode bo v malo ČN.</p> <p>Objekt bo grajen kot pasiven objekt. Toplotna prehodnost za obodni zid za pasivni objekt znaša max 0,12 W/m²K, za streho max 0,10 W/m²K, za tla na terenu max 0,20 W/m²K in za vse okenske in vratne odprtine pa 0,80 W/m²K tako za stekla kot tudi za okenski okvir. Zasnova objekta je taka, da upošteva vse zahteve toplotne prehodnosti za pasiven objekt. Zunanji zidovi bodo zidani s porobetonom debeline 40 cm. Vsi zunanji zidovi bodo termoizolirani s 26 cm debelino termoizolacije. Vsa okna in vrata bodo ustrezala zahtevam za nizko pasivno stavbo. Okna bodo imela zunanja senčila. Okna in vrata bodo zrakotesno vgrajena. Streho in tla se bo enako izoliralo kot stene. Nadstreški bodo ločeni od objekta, tako da ne bodo predstavljali toplotnih mostov.</p>
Vsebinski vidik	Z izvedbo operacije se bo zagotovilo ustrezne, kakovostne prostorske kapacitete za kvalitetno izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti v Opatjem selu. Navedeno bo pozitivno vplivalo na demografski, družbeni, socialni pa tudi na ekonomski razvoj

	območja in občine. Zagotovilo se bo tudi stroškovno in ekološko učinkovitost, saj bo projekt energetsko učinkovit (nižji stroški ogrevanja in stroški delovanja). Izboljšala se bo funkcionalnost prostorov. Kvalitetnejše organizirano varstvo otrok. Zagotovljena bo skladnost s postavljenimi standardi in normativi. Izboljšali se bodo pogoji za delo zaposlenih. Izvedba projekta pomeni dokončanje že začetega projekta, saj je bila že izdelana projektna in investicijska dokumentacija ter pridobljeno gradbeno dovoljenje. Operacija pripomore k uresničitvi ciljev investicijskega projekta, sledi namenu izvedbe vrtca ter zasleduje razvojne cilje države in EU.	
Prednosti	Energetsko učinkovit objekt (najnižji strošek ogrevanja med možnimi variantami izvedbe). V objektu bo pozitivno bivalno udobje in zagotovljeni bodo najboljši pogoji za izvedbo vzgojno-varstvene dejavnosti vrtca v Opatjem selu. Gradbeno dovoljenje je že pridobljeno.	
Slabosti	Angažiranje velikih finančnih sredstev investitorja za izvedbo inv. projekta, saj je najdražja izmed možnih obravnavanih variant izvedbe inv. projekta.	
Gradbeno dovoljenje	DA	
Pravno lastniško razmerje	Zemljišče in novozgrajeni objekt bosta v lasti investitorja Občine Miren-Kostanjevica in KS Opatje selo. Z enoto novozgrajenega vrtca v Opatjem selu bo upravljala OŠ Miren, v okviru katere delujejo vse enote vrtca na ravni Občine Miren-Kostanjevica.	
Vrednost investicijskega projekta z DDV (ocena)	Ocena vrednosti v EUR z DDV	1.013.082,31 EUR z DDV
	Ocena vrednosti v EUR brez DDV	831.018,98 EUR brez DDV
Viri financiranja investicijskega projekta	Lastni viri investitorja (proračunska sredstva občine) ter pridobitev SLO in EU nepovratnih sredstev (za sofinanciranje izgradnje energetsko učinkovitih stavb; Eko sklad)	
Trajanje izvajanja	01/2010 – 12/2014 (predaja objekta namenu) Zaključek financiranja je predviden januarja 2015.	
Stroški izvedbe GOI z vključeno zunanjo ureditvijo (ZU) in opremo kuhinje	Vrednost GOI del* v EUR z DDV	888.050,40 EUR z DDV
	Vrednost GOI del* v EUR brez DDV	727.910,16 EUR brez DDV
	<i>Vrednost GOI del na m² z DDV</i>	<i>2.873,95 EUR z DDV / m²</i>
	<i>Vrednost GOI del na m² brez DDV</i>	<i>2.355,70 EUR brez DDV / m²</i>
Stroški ogrevanja	Letni stroški ogrevanja (ocena)	387,80 EUR z DDV
	<i>Letna poraba (kWh/m²a)</i>	<i>22,1 kWh/m²a</i>
	<i>Letni stroški ogrevanja na m²</i>	<i>1,255 EUR/m²a</i>
Rezultati finančne analize	<i>Finančna neto sedanja vrednost</i>	<i>-677.511,10 EUR</i>
	<i>Finančna interna stopnja donosa</i>	<i>-3,09%</i>
	<i>Doba vračanja</i>	<i>75 let</i>
	<i>Finančna relativna neto sedanja vrednost</i>	<i>-0,73 EUR</i>
Rezultati ekonomske (CBA) analize	<i>Ekonomska neto sedanja vrednost</i>	<i>21.999,36 EUR</i>
	<i>Ekonomska interna stopnja donosa</i>	<i>7,44%</i>
	<i>Doba vračanja</i>	<i>19 let</i>
	<i>Ekonomska relativna neto sedanja vrednost</i>	<i>0,03 EUR</i>

Opomba:

*Pod pojmom vrednost GOI del so zajeti stroški gradbeno obrtniških in instalacijskih del, stroški opreme kuhinje ter stroški zunanje ureditve. Strošek izvedbe GOI del izhaja iz najnižje prejete ponudbe dobljene na javne razpisu, ki je bil razveljavljen.

2.2 Varianta 2: Novogradnja nizkoenergijskega objekta Vrtca Opatje selo

Varianta 2	NOVOGRADNJA »NIZKOENERGIJSKEGA« OBJEKTA VRTCA OPATJE SELO	
Vrsta posega	Novogradnja nizkoenergijske stavbe	
Zahtevnost objekta	Zahteven objekt	
Klasifikacija objekta	12630 – Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	
Neto tlorisne zaprte površine	309,00 m²	
Tehnični vidik	<p>Investicijski projekt vključuje izgradnjo nizkoenergijske (energetsko varčne) stavbe dvo-oddelčnega Vrtca Opatje selo, ki bo po normativih omogočil varstvo max 44-ih predšolskih otrok na zemljiški parceli št. 1938/1, 1938/2 in 1943 vse k.o. 2328 Opatje selo. Parcele je v lasti investitorja in KS Opatje selo.</p> <p>Vrtec bo eno etažen. Predviden poseg predvideva tudi celovito komunalno, prometno in zunanjo ureditev. Predvidena je tudi izvedba 10 parkirnih mest (PM), od tega 1 PM za invalide, 4 PM za uporabnike in 5 PM za zaposlene. Izvedlo se bo nove priključke na vodovodno, elektro, TK in cestno omrežje. Odvajanje odpadne vode bo v malo ČN.</p> <p>Objekt bo grajen kot nizkoenergijski objekt. Toplotna prehodnost za obodni zid za pasivni objekt znaša max 0,18 W/m²K, za streho 0,15-0,20 Wm²K, za tla na terenu 0,30 W/m²K in za vse okenske in vratne odprtine pa 1,50 W/m²K tako za stekla kot tudi za okenski okvir. Zasnova objekta je taka, da upošteva vse zahteven toplotne prehodnosti. Poraba toplote naj bi bila manjša kot 55kWh/m²a, v konkretnem primeru pa naj bi znašala 35kWh/m²a.</p>	
Vsebinski vidik	<p>Z izvedbo operacije se bo zagotovilo ustrezne, kakovostne prostorske kapacitete za kvalitetno izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti v Opatjem selu. Navedeno bo pozitivno vplivalo na demografski, družbeni, socialni pa tudi na ekonomski razvoj območja in občine. Zagotovilo se bo tudi stroškovno in ekološko učinkovitost, saj bo projekt energetsko učinkovit (nižji stroški ogrevanja in stroški delovanja, toda višji kot pri Varianti 1). Izboljšala se bo funkcionalnost prostorov. Kvalitetnejše organizirano varstvo otrok. Zagotovljena bo skladnost s postavljenimi standardi in normativi. Izboljšali se bodo pogoji za delo zaposlenih. Izvedba projekta pomeni dokončanje že začetega projekta, saj je bila že izdelana projektna in investicijska dokumentacija ter pridobljeno gradbeno dovoljenje. Za izvedbo bi bilo potrebno delno prilagoditi/spremeniti/popraviti projektno dokumentacijo (PGD in PZI) in v primeru večjih odstopanj zaprositi za spremembo gradbenega dovoljenja, kar pa ocenjujemo, da ne bo potrebno. Operacija pripomore k uresničitvi ciljev investicijskega projekta, sledi namenu izvedbe vrtca ter zasleduje razvojne cilje države in EU.</p>	
Prednosti	Energetsko učinkovit objekt (nižji stroški ogrevanja kot pri klasični gradnji oz. rekonstrukciji). V objektu bo pozitivno bivalno udobje in zagotovljeni bodo najboljši pogoji za izvedbo vzgojno-varstvene dejavnosti vrtca v Opatjem selu. Gradbeno dovoljenje je že pridobljeno.	
Slabosti	Višji stroški ogrevanja kot pri Varianti 1.	
Gradbeno dovoljenje	DA	
Pravno lastniško razmerje	Zemljišče in novozgrajeni objekt bosta v lasti investitorja Občine Miren-Kostanjevica in KS Opatje selo. Z enoto novozgrajenega vrtca v Opatjem selu bo upravljala OŠ Miren, v okviru katere delujejo vse enote vrtca na ravni Občine Miren-Kostanjevica.	
Vrednost investicijskega projekta z DDV (ocena)	Ocena vrednosti v EUR z DDV	725.043,01 EUR z DDV
	Ocena vrednosti v EUR brez DDV	594.921,20 EUR brez DDV
Viri financiranja investicijskega projekta	Lastni viri investitorja (proračunska sredstva občine) ter pridobitev SLO in EU nepovratnih sredstev (za sofinanciranje izgradnje energetsko učinkovitih stavb; Eko sklad)	
Trajanje izvajanja	01/2010 – 12/2014 (predaja objekta namenu) Zaključek financiranja je predviden januarja 2015.	

Stroški izvedbe GOI z vključeno zunanjo ureditvijo (ZU) in opremo kuhinje	Vrednost GOI del* v EUR z DDV	605.104,14 EUR z DDV
	Vrednost GOI del* v EUR brez DDV	495.987,00 EUR brez DDV
	Vrednost GOI del na m ² v EUR z DDV	1.958,27 EUR z DDV / m ²
	Vrednost GOI del na m ² v EUR brez DDV	1.343,00 EUR brez DDV / m ²
Stroški ogrevanja	Letni stroški ogrevanja (ocena)	613,98 EUR z DDV
	Letna poraba (kWh/m ² a)	35,0 kWh/m ² a
	Letni stroški ogrevanja na m ²	1,987 EUR/m ² a
Rezultati finančne analize	Finančna neto sedanja vrednost	-450.974,18 EUR
	Finančna interna stopnja donosa	-2,06%
	Doba vračanja	61 let
	Finančna relativna neto sedanja vrednost	-0,67 EUR
Rezultati ekonomske (CBA) analize	Ekonomska neto sedanja vrednost	154.998,68 EUR
	Ekonomska interna stopnja donosa	10,98%
	Doba vračanja	16 let
	Ekonomska relativna neto sedanja vrednost	0,28 EUR

Opomba:

*Pod pojmom vrednost GOI del so zajeti stroški gradbeno obrtniških in instalacijskih del, stroški opreme kuhinje ter stroški zunanje ureditve. Strošek izvedbe GOI del izhaja iz povprečne cene na m² izgradnje nizkoenergijskih vrtcev, ki se trenutno gradijo v Goriški statistični regiji, ter neto površine predvidenega nizkoenergijskega Vrtca Opatje selo. Povprečno ceno na m² izgradnje nizkoenergijskega vrtca smo izračunali na podlagi dejanskih podatkov (podpisanih gradbenih pogodb), ki smo jih pridobili od Občine Ajdovščina, Občine Idrija in Občine Bovec. Ocenili smo, da bi znašali stroški izvedbe GOI del brez zunanje ureditve 414.987,00 EUR brez DDV, stroški zunanje ureditve pa smo ocenili na 81.000,00 EUR brez DDV, kar skupaj predstavlja 495.987,00 EUR brez DDV.

2.3 Varianta 3: Rekonstrukcija obstoječe osnovne šole z ureditvijo prostorov Vrtca Opatje selo

Varianta 3	»REKONSTRUKCIJA« OBSTOJEČE OSNOVNE ŠOLE Z UREDITVIJO PROSTOROV VRTCA OPATJE SELO
Vrsta posega	Rekonstrukcija obstoječe stavbe
Zahtevnost objekta	Zahteven objekt
Klasifikacija objekta	12630 – Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
Neto tlorisne zaprte površine	380 m² (ocena na podlagi IDZ; od tega je cca 63 m ² v prvem nadstropju/skupna dvorana/ namenjenih drugih, zunanjim uporabnikom)
Tehnični vidik	Investicijski projekt vključuje rekonstrukcijo obstoječega objekta bivše podružnične osnovne šole Opatje selo z namenom umestitve dvo-oddelnega Vrtca Opatje selo, ki bo po normativih omogočil varstvo max 44-ih predšolskih otrok na zemljiški parceli 3737 k.o. 2328 Opatje selo. Parcela in objekt sta v lasti investitorja. V objektu pa bo v prvem nadstropju tudi večnamenski prostor, ki ni namenjen vrtcu. Objekt se bo v največji možni meril ohranil. Okenske odprtine se bodo ohranile, predvidena je zamenjava le stavbnega pohištva, ki mora ustrezati veljavni zakonodaji. Prizidan bo le vhodni nadstrešek nad glavnim vhodom in servisnim vhodom. Pri vsaki igralnici bosta urejeni dve terasi. Na zadnji fasadi pa bo postavljeno dvigalo, ki ga mora imeti vsak javni objekt, saj je objekt dvoetažen. Konstrukcija in oblika strehe bosta ostali enaki, potrebno jo bo le izolirati. Zunanji zidovi bodo zidani, kamniti deb. 50 cm, kakor tudi notranje stene. Toplotna izolacija zunanje stene bo 20 cm. Toplotno bo potrebno obojestransko izolirati (predvsem hidro-izolirati) obstoječe temelje. Ogrevanje bo izvedeno s talnim

	ogrevanjem, v nekaterih prostorih tudi z radiatorji. V okviru operacije se bo izvedlo tudi zunanjo ureditev ter novo kanalizacijo, ki bo priključena na malo ČN. V okviru tega projekta ni predvidena izvedba novih priključkov na NN, vodovodno, TK in cestno omrežje.	
Vsebinski vidik	<p>Z izvedbo operacije se bo zagotovilo ustrezne, kakovostne prostorske kapacitete za kvalitetno izvajanje vzgojno varstvene dejavnosti v Opatjem selu. Navedeno bo pozitivno vplivalo na demografski, družbeni, socialni pa tudi na ekonomski razvoj območja in občine. Z izvedbo se bo izboljšalo stroškovno in ekološko učinkovitost obstoječega objekta POŠ Opatje selo, toda ne bo dosegala rezultatov, ki jih ponujata izvedba pasivna ali pa nizkoenergijske stavbe vrtca (v primerjavi z drugima možnima variantama so pri tej varianti najvišji stroški ogrevanja in stroški delovanja).</p> <p>Izboljšala se bo funkcionalnost prostorov. Kvalitetnejše organizirano varstvo otrok. Zagotovljena bo skladnost s postavljenimi standardi in normativi. Izboljšali se bodo pogoji za delo zaposlenih. Izvedba te variante projekta pomeni ponovno projektiranje projekta (izdelava nove projektne dokumentacije PGD in PZI) in pridobivanje gradbenega dovoljenja.</p> <p>Operacija pripomore k uresničitvi ciljev investicijskega projekta in sledi namenu izvedbe vrtca.</p>	
Prednosti	Najnižji stroški gradnje, kar pa ne pomeni, da je izvedba Variante 3 dolgoročno najracionalnejša ter finančno (stroškovno) in ekonomsko upravičena.	
Slabosti	<p>Ni še izdelana projektna dokumentacija (PGD in PZI) ter ni še pridobljeno gradbeno dovoljenje, kar predstavlja dodatne stroške za investitorja. Termnsko bi se izvedba inv. projekta podaljšala in potrebovali bi veliko daljši čas za rešitev prostorskih in bivalnih problemov vrtca v Opatjem selu.</p> <p>Objekt ne bo energetsko učinkovit, saj ne bo izveden kot pasivna stavba in niti ne kot nizkoenergijska stavba.</p> <p>V okviru rekonstruiranih površin je v prvem nadstropju objekta predviden tudi večji (cca 63 m²) družabni prostor, ki ni namenjen potrebam vrtca v Opatjem selu. To bo predstavljalo problem, saj objekt ne bo namenjen izključno vrtcu in bo med izvajanje vzgojno-varstvene dejavnosti prihajalo do motenj, saj bodo po objektu koristili isto stopnišče tudi ostali obiskovalci objekta oz. koristniki večnamenske sobe.</p>	
Gradbeno dovoljenje	NE (potrebno je še izdelati projekt PGD).	
Pravno lastniško razmerje	Zemljišče in rekonstruirani objekt bosta v lasti investitorja Občine Miren-Kostanjevica. Z enoto vrtca v Opatjem selu bo upravljala OŠ Miren, v okviru katere delujejo vse enote vrtca na ravni Občine Miren-Kostanjevica.	
Vrednost investicijskega projekta z DDV (ocena)	Ocena vrednosti v EUR z DDV	693.698,72 EUR z DDV
	Ocena vrednosti v EUR brez DDV	569.229,16 EUR brez DDV
Viri financiranja investicijskega projekta	Lastni viri investitorja (proračunska sredstva občine).	
Trajanje izvajanja	01/2010 – 10/2015 (predaja objekta namenu)	
Stroški izvedbe GOI z vključeno zunanjo ureditvijo (ZU) in opremo kuhinje	Vrednost GOI del* v EUR z DDV	543.154,93 EUR z DDV
	Vrednost GOI del* v EUR brez DDV	445.208,96 EUR brez DDV
	<i>Vrednost GOI del na m² v EUR z DDV</i>	<i>1.429,36 EUR z DDV / m²</i>
	<i>Vrednost GOI del na m² v EUR brez DDV</i>	<i>1.171,60 EUR brez DDV / m²</i>
Stroški ogrevanja	Letni stroški ogrevanja (ocena)	1.121,76 EUR z DDV
	<i>Letna poraba (kWh/m²a)</i>	<i>52,0 kWh/m²a</i>
	<i>Letni stroški ogrevanja na m²</i>	<i>2,952 EUR/m²a</i>
Rezultati finančne analize	<i>Finančna neto sedanja vrednost</i>	<i>-448.811,38 EUR</i>
	<i>Finančna interna stopnja donosa</i>	<i>-2,05%</i>
	<i>Doba vračanja</i>	<i>73 let</i>
	<i>Finančna relativna neto sedanja vrednost</i>	<i>-0,73 EUR</i>

Rezultati ekonomske (CBA) analize	<i>Ekonomska neto sedanja vrednost</i>	<i>115.598,79 EUR</i>
	<i>Ekonomska interna stopnja donosa</i>	<i>10,24%</i>
	<i>Doba vračanja</i>	<i>17 let</i>
	<i>Ekonomska relativna neto sedanja vrednost</i>	<i>0,23 EUR</i>

Opomba:

**Pod pojmom vrednost GOI del so zajeti stroški gradbeno obrtniških in instalacijskih del, stroški opreme kuhinje ter stroški zunanje ureditve. Strošek izvedbe GOI del (rekonstrukcije) izhaja iz Idejne zasnove (IDZ) z rekapitulacijo stroškov, ki je bila narejena aprila 2013.*

3 PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBORA OPTIMALNE VARIANTE IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

3.1 Predstavitev meril in uteži za izbor optimalne variante

Za namen izbora optimalne možne variante izvedbe investicijskega projekta smo izbrali 6 skupin meril (kazalnikov), ki možne variante izvedbe investicijskega projekta obravnavajo z različnih vidikov. S pomočjo navedenih meril bomo izbrali optimalno varianto izvedbe investicijskega projekta, ki bo z vidika investitorja najracionalnejše, energetske učinkovite in ekonomsko upravičena, kar je tudi cilj tega dokumenta. Merila za odločanje o optimalni varianti izvedbe investicijskega projekta smo razdelili na šest skupin, ki zajemajo večje število kazalnikov. Upoštevali smo naslednje skupine meril so:

VII. Potrebna finančna sredstva za izvedbo investicijskega projekta in njegovo stroškovno učinkovitost z vidika investicijskih vlaganj; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:

- 1) vrednost celotnega investicijskega projekta z DDV
- 2) vrednost GOI del z zunanjo ureditvijo z DDV na m^2 neto notranje tlorisne površine
- 3) stroški ogrevanja v ekonomski dobi (20 let)
- 4) možnost pridobivanja nepovratnih sredstev, predvsem z vidika izvedbe operacij v izboljšanje energetske učinkovitosti

VIII. Terminski plan ter realna možnost izvedljivosti investicijskega projekta; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:

- 1) trajanje investicijskega projekta v mesecih
- 2) izvedljivost investicijskega projekta z vidika pripravljenosti dokumentacije, zagotovljenih finančnih sredstev, soglasij in dovoljenj ipd.

IX. Okoljevarstveni vidik in energetska učinkovitost; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:

- 1) varstvo okolja in skrb za varstvo uporabnikov objekta in okoliških prebivalcev
- 2) energetska učinkovitost (merjena z letno porabo energije za ogrevanja v kWh/m²a)

X. Funkcionalnost in namembnost objekta ter njegova usklajenost s predpisi, standardi in cilji na občinski, regionalni, državni in EU ravni; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:

- 1) funkcionalnost objekta za potrebe vrtca
- 2) namembnost objekta (ali se objekt uporablja le za vzgojno-varstveno dejavnost ali ga koristi še kakšna druga skupina uporabnikov)
- 3) usklajenost prostorskih in infrastrukturnih rešitev
- 4) usklajenost s cilji občine, regije, države in EU ter s predpisi in sodobnimi standardi

XI. Finančna upravičenost izvedbe investicijskega projekta; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:

- 1) finančna neto sedanja vrednost
- 2) finančna interna stopnja donosa
- 3) finančna relativna neto sedanja vrednost
- 4) doba vračanja sredstev (v letih) po finančni analizi
- 5) letni bruto dobiček/izguba na m^2 neto notranje površine po finančni analizi

XII. Ekonomska (CBA oz. družbeno-ekonomska) upravičenost izvedbe investicijskega projekta; upoštevani kazalniki v okviru te skupine so:

- 1) ekonomska neto sedanja vrednost
- 2) ekonomska interna stopnja donosa
- 3) ekonomska relativna neto sedanja vrednost
- 4) doba vračanja sredstev (v letih) po ekonomski analizi
- 5) letni bruto dobiček/izguba na m^2 neto notranje površine po ekonomski analizi

Izbor optimalne variante smo izvedli na podlagi zgoraj navedenih skupin meril za vse tri možne variante izvedbe investicijskega projekta. Ponder za skupine merila od I. do IV. znaša 20,0%; za merilo V. in VI. pa 10,0%, kar je tudi razvidno iz tabele 1 v nadaljevanju tega poglavja.

Kot smo že navedli, ima vsaka skupina meril različno število kazalnikov. Kazalniki v posamezni skupini so si med seboj enakovredni, zato lahko pri sami oceni boljšega kazalnika v okviru posamezne skupine izvedemo enostavno točkovanje, in sicer najboljša varianta pri posameznem kazalniku dobi 3 točke, vmesna varianta 2 točki, najslabša pa 1 točko. V primeru enakovrednega rezultata kazalnika, si variante točke delijo. Pri opisnih ocenah, je bila v primeru, da so vse alternative ustrezale merilom oziroma rešitvam, upoštevana boljša varianta in je tako tudi prejela višjo oceno. Na koncu seštejemo število točk posamezne variante v vsaki skupini meril. Število točk v okviru posamezne skupine ponderiramo in dobimo varianto z večjim številom točk, ki je po naših kriterijih boljša oz. optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta.

3.2 Izbor optimalne variante izvedbe investicijskega projekta

V tabeli 1 na naslednji strani je predstavljena primerjava možnih variant izvedbe investicijskega projekta. Na podlagi dobljenih rezultatov vidimo, da je **Varianta 2 - Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo boljša od Variante 1 - Novogradnja »pasivnega« objekta Vrtca Opatje selo** in od **Variante 3 - Rekonstrukcija obstoječe osnovne šole z ureditvijo prostorov Vrtca Opatje selo**. Varianta 2 je bila boljša od Variante 1 in od Variante 3 z vidika petih skupin meril ter enakovredna Varianti 1 in Varianti 3 le v I. skupini meril: »potrebna finančna sredstva za izvedbo investicijskega projekta in njegovo stroškovno učinkovitost z vidika investicijskih vlaganj«. Na drugem mestu je bila po številu točk Varianta 1, na zadnjem mestu pa Varianta 3, čeprav je izvedba le-te najmanj finančno obremenjujoče za občinski proračun (med obravnavanimi variantami zahtevam najnižja investicijska vlaganja). Varianta 2 je sicer na podlagi finančne analize nerentabilna in neupravičena za izvedbo, toda na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno ekonomske koristi, ekonomsko upravičena (razlaga finančne in ekonomske upravičenosti je v prilogi 3).

Na podlagi navedenega in dobljenih rezultatov sledi, da je Varianta 2 – Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo Optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta, ki je za investitorja najbolj racionalna, energetska učinkovita in ekonomsko upravičena.

Tabela 1: Ocena ter izbor optimalne možne variante izvedbe investicijskega projekta.

PRIMERJAVA MOŽNIH VARIANT							
Zbirni prikaz rezultatov / Meril	Ponder	Varianta 1 - Pasivna gradnja		Varianta 2 - Nizkoenergijska gradnja		Varianta 3 - Rekonstrukcija POŠ	
		Vrednost kazalnika	št. točk	Vrednost kazalnika	št. točk	Vrednost kazalnika	št. točk
POTREBNA FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO PROJEKTA IN STROŠKOVNA UČINKOVITOST	20,0%		8,0		8,0		8,0
VREDNOST CELOTNEGA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DDV		1.013.082,31 EUR	1,0	725.043,01 EUR	2,0	693.698,72 EUR	3,0
VREDNOST GOI DEL Z ZUNANJO UREDITVIJO Z DDV		888.050,40 EUR	/	605.104,14 EUR	/	543.154,93 EUR	/
VREDNOST CELOTNEGA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DDV NA M2 NETO POVRŠINE		3.278,58 EUR	/	2.346,42 EUR	/	1.825,52 EUR	/
VREDNOST GOI DEL Z ZUNANJO UREDITVIJO Z DDV NA M2 NETO POVRŠINE		2.873,95 EUR	1,0	1.958,27 EUR	2,0	1.429,36 EUR	3,0
POVRŠINA PROSTOROV (v m2 neto notranje tlorisne površine)		309	/	309	/	380	/
STROŠKI OGREVANJA NA LETNI RAVNI		387,80 EUR	/	613,98 EUR	/	1.121,76 EUR	/
STROŠKI OGREVANJA V EKONOMSKI DOBI 20 LET		7.755,90 EUR	3,0	12.279,66 EUR	2,0	22.435,20 EUR	1,0
MOŽNOST PRIDOBIVANJA NEPOVRATNIH SREDSTEV		NAVEČJA	3,0	VEČJA	2,0	MANJŠA	1,0
TERMINSKI PLAN IN IZVEDLJIVOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	20,0%		4,0		5,5		2,5
TRAJANJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA (ŠTEVILO MESECEV)		60	2,5	60	2,5	70	1,0
TERMINSKI PLAN (do predaje v uporabo)		01/2010-12/2014	/	01/2010-12/2014	/	01/2010-10/2015	/
IZVEDLJIVOST INV. PROJEKTA (dokumentacija, finančna sredstva, dovoljenja ipd.)		SREDNJA MOŽNOST	1,5	NAVEČJA MOŽNOST	3,0	SREDNJA MOŽNOST	1,5
OKOLJEVARSTVENI VIDIK IN ENERGETSKA UČINKOVITOST	20,0%		6,0		4,0		2,0
VARSTVO OKOLJA IN SKRB ZA VARSTVO UPORANIKOV IN OKOLIŠKIH PREBIVALCEV		DOBRO	3,0	SREDNJE	2,0	NAJSLABŠE	1,0
ENERGETSKA UČINKOVITOST - Letna poraba ENERGIJE ZA OGREVANJE (v kWh/m2a)		22,10	3,0	35,00	2,0	52,00	1,0
FUNKCIONALNOST IN NAMEDBNOST OBJEKTA TER USKLAJENOST S PREDPISI IN CILJI	20,0%		9,0		9,0		6,0
FUNKCIONALNOST OBJEKTA ZA POTREBE VRTCA		1 ETAŽA	2,5	1 ETAŽA	2,5	2 ETAŽI	1,0
NAMEDBNOST OBJEKTA (ali se objekt rabi le za namene vzgojno-varstvene dejavnosti)		DA	2,5	DA	2,5	NE (1 prostor drugi uporabniki)	1,0
USKLAJENOST PROSTORSKIH IN INFRASTRUKTURNIH REŠITEV		DA	2,0	DA	2,0	DA	2,0
USKLAJENOST S CILJI OBČINE IN DRŽAVE TER S PREDPISI IN SODOBNIMI STANDARDI		DA	2,0	DA	2,0	DA	2,0
FINANČNA ANALIZA	10,0%		5,5		14,0		10,5
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV		-677.511,10 EUR	1,0	-450.974,18 EUR	3,0	-448.811,38 EUR	2,0
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD		-3,09%	1,0	-2,06%	2,0	-2,05%	3,0
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV		-0,73 EUR	1,5	-0,67 EUR	3,0	-0,73 EUR	1,5
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)		75	1,0	61	3,0	73	2,0
Letni bruto dobiček/izguba na m2 neto notranje tlorisne površine		-35,97 EUR	1,0	-13,78 EUR	3,0	-21,02 EUR	2,0
EKONOMSKA (CBA) ANALIZA	10,0%		6,0		15,0		9,0
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV		21.999,36 EUR	1,0	154.998,68 EUR	3,0	115.598,79 EUR	2,0
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD		7,44%	1,0	10,98%	3,0	10,24%	2,0
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV		0,03 EUR	1,0	0,28 EUR	3,0	0,23 EUR	2,0
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)		19	1,0	16	3,0	17	2,0
Letni bruto dobiček/izguba na m2 neto notranje tlorisne površine		102,92 EUR	2,0	119,92 EUR	3,0	88,82 EUR	1,0
SKUPAJ ŠTEVILO TOČK	100,0%		6,6		8,2		5,7

4 SKLEP S PREDLOGOM NADALJNJE ORGANIZACIJE IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Na podlagi izvedene primerjalne analize variant izvedbe investicijskega projekta smo prišli do sklepa, da je optimalna varianta izvedbe investicijskega projekta Varianta 2 – Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo.

Izbrana varianta sicer ni energetske najbolj učinkovita, toda prihranek investicijskih vlaganj (izrazito nižja investicijska vlaganja pri Varianti 2 v primerjavi z Varianto 1) v primerjavi s prihodnjimi potencialno izgubljenimi prihranki na stroških ogrevanja, ki bi jih imeli v ekonomski dobi 20 let, če bi izvedli Varianto 1 – Novogradnja »pasivnega« objekta Vrtca Opatje selo, je znatnejši in kompenzira vse prihodnje manjše prihranke na stroških ogrevanja. Varianta 2 je tudi za investitorja finančno sprejemljivejša, saj ne zahteva tako visoka investicijska vlaganja kot Varianta 1, istočasno pa se lahko investitor še vedno prijavi na razne razpise za pridobitev nepovratnih sredstev na področju energetske učinkovitosti. Objekt ostaja energetske učinkovit.

Predlog nadaljnje organizacije izvedbe investicijskega projekta do pričetka GOI del:

1. izdelati recenzijo obstoječe projektne dokumentacije (PZI) in objekt projektirati iz pasivne stavbe na nizkoenergijsko stavbo (za navedeno ni potrebno spremembe gradbenega dovoljenja);
2. pridobiti nove popise del (PZI) v smislu racionalizacije obstoječih popisov;
3. ponovno izvesti postopek javnega naročanja za izbor izvajalca gradbenih del;
4. prijaviti se na razpise za pridobitev nepovratnih sredstev na področju energetske učinkovitosti (MIZP, MGRT ipd.);

PRILOGE

Priloga 1:	OCENA VREDNOSTI CELOTNEGA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	1
Priloga 2:	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	3
Priloga 3:	PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE	10

Priloga 1: OCENA VREDNOSTI CELOTNEGA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Navedba osnov in izhodišča za oceno vrednosti investicijskega projekta

Ocena vrednosti investicijskega projekta za vse tri obravnavane možne variante temelji na sledečih predpostavkah:

- v izračunu smo upoštevali naslednje investicijske stroške:
 - stroški projektne in investicijske dokumentacije (za Varianto 1 in Varianto 2 so navedeni stroški enako visoki; za Varianto 3 so le-ti višji zaradi potrebe po izdelavi nove projektne dokumentacije in pridobitve novega gradbenega dovoljenja); v okviru navedenih stroškov so upoštevani popolnoma vsi stroški, ki so do sedaj in bodo še do konca leta nastali v zvezi z vsemi tremi možnimi variantami;
 - stroški izvedbe GOI del z zunanjo ureditvijo in opremo kuhinje (navedeni stroški so pri vseh variantah različni, saj so ključna postavka, ki se med variantami spreminja); osnove za oceno navedenih stroškov so navedene v poglavju 2 pod posamezno varianto;
 - stroški nabave, dobave in montaže opreme so pri vseh variantah enaki in smo jih ocenili na podlagi izkustvenih ocen in stroškov primerljivih objektov vrtcev;
 - stroški strokovnega nadzora gradnje predstavljajo 1,8% vrednosti GOI del z zunanjo ureditvijo in opremo kuhinje; le-ti se pri posameznih variantah spreminjajo v odvisnosti od višine stroškov GOI del z zunanjo ureditvijo in opremo kuhinje;
- v izračunih je upoštevan 22% DDV, saj se bodo dela izvajala po 01.07.2013, ko stopijo nove stopnje DDV v veljavo;
- dinamika investicijskih vlaganj oz. nastajanja investicijskih stroškov pri vseh variantah je oblikovana na osnovi časovnega načrta izvedbe investicijskega projekta oz. plačil računov in gradbenih situacij;
- pri oceni vrednosti posamezne možne variante izvedbe investicijskega projekta smo zaradi poenostavitve izračunov ter zaradi pridobitve tržnih podatkov o stroških GOI del, upoštevali, da so stalne cene enake tekočim cenam.

Varianta 1: Novogradnja »pasivnega« objekta Vrtca Opatje selo

Ocena vrednost investicijskega projekta znaša pri **Varianti 1 831.018,98 EUR brez DDV** oz. **1.013.082,31 EUR z DDV**. Do leta 2013 je bilo za izvedbo projekta porabljenih že 41.535,00 EUR z DDV, v letu 2013 predvidevamo skupno porabo 7.000,00 EUR, v letu 2014 pa bo morala občina zagotoviti 542.500,00 EUR z DDV, v letu 2015 pa še 422.047,31 EUR z DDV. **Skupaj je tako potrebno v letu 2014 in 2015 zagotoviti še 964.547,31 EUR z DDV.**

Tabela P1.1: Ocenjena vrednost investicijskega projekta pod **Varianto 1**, v EUR.

VREDNOST IN VRSTA DEL (OCENA)	Dinamika financiranja po letih				SKUPAJ		
	do 2013	2013	2014	2015	brez DDV	DDV	z DDV
Projektna in investicijska dokumentacija	34.612,50	5.793,93			40.406,43	8.128,57	48.535,00
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo in opremo kuhinje			432.925,32	294.984,84	727.910,16	160.140,24	888.050,40
Nabava, dobava in montaža notranje opreme				49.600,00	49.600,00	10.912,00	60.512,00
Strokovni nadzor gradnje (ocena 1,8% GOI del)			11.746,81	1.355,57	13.102,38	2.882,52	15.984,91
SKUPAJ BREZ DDV	34.612,50	5.793,93	444.672,13	345.940,42	831.018,98	182.063,33	1.013.082,31
DDV (do 30.06.2013 20%; od 01.07.2013 22%)	6.922,50	1.206,07	97.827,87	76.106,89	182.063,33		
SKUPAJ Z DDV	41.535,00	7.000,00	542.500,00	422.047,31	1.013.082,31		

Varianta 2: Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo

Ocena vrednost investicijskega projekta znaša pri **Varianti 2 594.921,20 EUR brez DDV** oz. **725.043,01 EUR z DDV**. Do leta 2013 je bilo za izvedbo projekta porabljenih že 41.535,00 EUR z DDV, v letu 2013 predvidevamo skupno porabo 7.000,00 EUR, v letu 2014 pa bo morala občina zagotoviti 542.500,00 EUR z DDV, v letu 2015 pa še 134.008,01 EUR z DDV. **Skupaj je tako potrebno v letu 2014 in 2015 zagotoviti še 676.508,01 EUR z DDV.**

Tabela P1.2: Ocenjena vrednost investicijskega projekta pod **Varianto 2**, v EUR.

VREDNOST IN VRSTA DEL (OCENA)	Dinamika financiranja po letih				SKUPAJ		
	do 2013	2013	2014	2015	brez DDV	DDV	z DDV
Projektna in investicijska dokumentacija	34.612,50	5.793,93			40.406,43	8.128,57	48.535,00
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo in opremo kuhinje			436.668,03	59.318,97	495.987,00	109.117,14	605.104,14
Nabava, dobava in montaža notranje opreme				49.600,00	49.600,00	10.912,00	60.512,00
Strokovni nadzor gradnje (ocena 1,8% GOI del)			8.004,10	923,67	8.927,77	1.964,11	10.891,87
SKUPAJ BREZ DDV	34.612,50	5.793,93	444.672,13	109.842,63	594.921,20	130.121,81	725.043,01
<i>DDV (do 30.06.2013 20%; od 01.07.2013 22%)</i>	6.922,50	1.206,07	97.827,87	24.165,38	130.121,81		
SKUPAJ Z DDV	41.535,00	7.000,00	542.500,00	134.008,01	725.043,01		

Varianta 3: Rekonstrukcija obstoječe osnovne šole z ureditvijo prostorov Vrtca Opatje selo

Ocena vrednost investicijskega projekta znaša pri **Varianti 3 569.229,16 EUR brez DDV** oz. **693.698,72 EUR z DDV**. Do leta 2013 je bilo za izvedbo projekta porabljenih že 41.535,00 EUR z DDV, v letu 2013 predvidevamo skupno porabo 7.000,00 EUR, v letu 2014 bo morala občina zagotoviti 87.013,17 EUR z DDV za izdelavo projektne dokumentacije (PGD in PZI) in predvidevamo plačilo vsaj ene gradbene situacije, v letu 2015 pa še 558.150,55 EUR z DDV, saj se bo večina del v okviru Variante 3 izvajala ravno leta 2015. **Skupaj je tako potrebno v letu 2014 in 2015 zagotoviti še 645.163,72 EUR z DDV.**

Tabela P1.3: Ocenjena vrednost investicijskega projekta pod **Varianto 3**, v EUR.

VREDNOST IN VRSTA DEL (OCENA)	Dinamika financiranja po letih				SKUPAJ		
	do 2013	2013	2014	2015	brez DDV	DDV	z DDV
Projektna in investicijska dokumentacija	34.612,50	5.793,93	26.000,00		66.406,43	13.848,57	80.255,00
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo in opremo kuhinje			44.520,90	400.688,06	445.208,96	97.945,97	543.154,93
Nabava, dobava in montaža notranje opreme				49.600,00	49.600,00	10.912,00	60.512,00
Strokovni nadzor gradnje (ocena 1,8% GOI del)			801,38	7.212,39	8.013,76	1.763,03	9.776,79
SKUPAJ BREZ DDV	34.612,50	5.793,93	71.322,27	457.500,45	569.229,16	124.469,56	693.698,72
<i>DDV (do 30.06.2013 20%; od 01.07.2013 22%)</i>	6.922,50	1.206,07	15.690,90	100.650,10	124.469,56		
SKUPAJ Z DDV	41.535,00	7.000,00	87.013,17	558.150,55	693.698,72		

Priloga 2: PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA TER DRUŽBENO-EKONOMSKIH (CBA) KORISTI PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

I. Ekonomska doba

Ekonomska doba (referenčno obdobje) za tovrstne projekte na področju energetike po direktivi EU znaša od 15 do 25 let. V okviru ekonomske analize smo zato upoštevali ekonomsko dobo 20 let. Dinamične in statične kazalnike upravičenosti investicijskega projekta smo tako izračunali za obdobje izvedbe investicijskega projekta (2010-2014) in za 20 letno ekonomsko dobo obratovanja (referenčno časovno obdobje obratovanja), in sicer smo predvidevali, da se bo investicijski projekt pod Varianto 1 in Varianto 2 zaključil decembra 2014 (predan v uporabo), pod Varianto 3 pa konec oktobra 2015. Zato smo za prvo leto rednega obratovanja upoštevali leto 2015 (celoletno obratovanje Varianta 1 in Varianta 2; dvomesečno obratovanje Varianta 3), se bodo nova osnovna sredstva aktivirala, pa do leta 2034. Ekonomsko obdobje obravnavanega investicijskega projekta je torej od leta 2013 do 2034; kot bazično leto smo upoštevali leto 2013.

II. Projekcija odhodkov investicijskega projekta

V skladu s časovnim načrtom bo vrtec v Opatjem selu pri Varianti 1 in Varianti 2 predan v uporabo do konca decembra 2014 (pri Varianti 3 – do konca oktobra 2015), to je po opravljenem tehničnem pregledu in pridobitvi uporabnega dovoljenja. Tako zatem bo objekt predan v upravljanje OŠ Miren. Predvidevamo, da se bodo kapacitete vrtca v Opatjem selu pri Varianti 1 in Varianti 2 koristile že januarja 2015 (pri Varianti 3 – novembra 2015). Tako odhodki/stroški obratovanja kot predvideni prihodki so zato predstavljeni od januarja 2015 naprej za Varianto 1 in 2 ter od novembra 2015 naprej za Varianto 3. Pri projekciji odhodkov investicijskega projekta smo upoštevali predvidene odhodke/stroške, ki jih bo moral kriti investitor oz. lastnik in bodoči upravljavec.

Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri vseh variantah pri svojem poslovanju investitorju/lastniku in upravljavcu (OŠ Miren) povzročil naslednje vrste odhodkov/stroškov iz poslovanja:

- enkratne odhodke (investicijske stroške) ter
- odhodke/stroške iz obratovanja investicijskega projekta.

Predvidevamo, da bo investicijski projekt pri vseh obravnavanih variantah povzročil pri svojem obratovanju naslednje vrste odhodkov/stroškov iz obratovanja:

- operativni stroški (materialni stroški, stroški storitev, stroški dela) ter
- stroške amortizacije.

A. Investicijski stroški (enkratni odhodki)

Investicijski stroški so stroški začetnih investicijskih vlaganj in nastajajo v času izvajanja operacije. Podrobnejši opis investicijskih stroškov in dinamika njihovega nastajanja je predstavljeno za vse obravnavane variante v Prilogi 1 tega dokumenta. Višina investicijskih vlaganj pa je predstavljena v tabeli P2.1 za posamezno varianto.

Tabela P2.1: Odhodki investicijskega projekta možnih variant izvedbe investicijskega projekta, v EUR z DDV.

ODHODKI / STROŠKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA			
	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
INVESTICIJSKI STROŠKI	1.013.082,31	725.043,01	693.698,72
ODHODKI/STROŠKI OBRATOVANJA NA LETNI RAVNI BREZ AMORTIZACIJE	133.731,10	133.957,28	138.459,52
Materialni stroški	13.044,44	13.270,62	16.686,56
Stroški ogrevanja	387,80	613,98	1.121,76
Ostali materialni stroški	12.656,64	12.656,64	15.564,80
Stroški storitev	4.727,70	4.727,70	5.814,00
Stroški dela	115.958,96	115.958,96	115.958,96
ODHODKI/STROŠKI OBRATOVANJA NA MESEČNI RAVNI BREZ AMORTIZACIJE	11.144,26	11.163,11	11.538,29
Materialni stroški	1.087,04	1.105,89	1.390,55
Stroški ogrevanja	32,32	51,17	93,48
Ostali materialni stroški	1.054,72	1.054,72	1.297,07
Stroški storitev	393,98	393,98	484,50
Stroški dela	9.663,25	9.663,25	9.663,25
Odhodki / Stroški obratovanja brez Amortizacije leta 2015	133.731,10	133.957,28	23.076,59
Meseci obratovanja v letu 2015	12	12	2
Materialni stroški	13.044,44	13.270,62	2.781,09
Stroški ogrevanja	387,80	613,98	186,96
Ostali materialni stroški	12.656,64	12.656,64	2.594,13
Stroški storitev	4.727,70	4.727,70	969,00
Stroški dela	115.958,96	115.958,96	19.326,49
SKUPAJ ODHODKI/STROŠKI OBRATOVANJA brez AM v ekonomski dobi (2015-2034)	2.674.621,90	2.679.145,66	2.653.807,47
Število mesecev obratovanja v ekonomski dobi 2015-2034	240	240	230
Materialni stroški	260.888,70	265.412,46	319.825,73
Stroški ogrevanja	7.755,90	12.279,66	21.500,40
Ostali materialni stroški	253.132,80	253.132,80	298.325,33
Stroški storitev	94.554,00	94.554,00	111.435,00
Stroški dela	2.319.179,20	2.319.179,20	2.222.546,73

B. Odhodki/stroški iz obratovanja

a. Operativni stroški

Operativni stroški obratovanja vrtca v Opatjem selu na letni ravni zajemajo naslednje vrste stroškov:

- 1. Materialni stroški:** Materialni stroški so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na primerljivih objektih oz. projektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih materialnih stroškov na m² neto notranje tlorisne površine. Obsegajo stroške materiala za vzdrževanje, živil, stroške električne energije, vode, toplotne energije za ogrevanje, prezračevanja, pisarniškega materiala ter podobne materialne stroške oz. vse materialne stroške, ki jih bo imela občina, upravljavec (OŠ Miren) in uporabniki z izpeljavo projekta in njegovega delovanja in vzdrževanja v prihodnje. V tabeli P2.1 so predstavljeni za posamezno varianto posebej stroški ogrevanja ter ostali materialni stroški, ki zajemajo še vse ostale stroške in pri vseh variantah znašajo 40,96 EUR z DDV na m² neto notranje tlorisne površine. V tabeli P2.1 so navedeni stroški prikazani na mesečni in letni ravni ter v celotni ekonomski dobi projekta (2015-2034). Kot vidimo, Varianta 1 dosega ravno zaradi najnižjih stroškov ogrevanja tudi najnižje materialne stroške tako na letni ravni kot tudi skozi celotno obravnavano ekonomsko dobo.
- 2. Stroški storitev (nematerialni stroški):** Nematerialnih stroški (stroški storitev) so ocenjeni na podlagi strukture odhodkov na primerljivih objektih oz. projektih take vrste oz. na podlagi ocene letnih materialnih stroškov na m² neto notranje tlorisne površine. Obsegajo stroške vzdrževanja, transporta, zavarovanj, članarin, intelektualnih storitev, informacijskega sistema, računovodskih, finančnih in podobne storitve, ki jih bo imela občina, upravljavec (OŠ Miren) in uporabniki z izpeljavo projekta in njegovega vzdrževanja v prihodnje. V tabeli P2.1 so predstavljeni za posamezno varianto stroški storitev in pri vseh variantah znašajo 15,30 EUR z DDV na m² neto notranje tlorisne površine. V tabeli P2.1 so navedeni stroški prikazani na mesečni in letni ravni ter v celotni ekonomski dobi projekta (2015-2034). Kot vidimo, Varianta 1 in Varianta

2 dosejata nižje stroške storitev kot Varianta 3 tako na letni ravni kot tudi skozi celotno obravnavano ekonomsko dobo.

3. **Strošek dela:** Stroški dela obsegajo stroške plač (bruto plače), prispevke za socialno varnost (prispevke za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, prispevke za zdravstveno zavarovanje, prispevke za zaposlovanje, prispevke za poškodbe pri delu ter prispevke za starševsko varstvo) ter druge stroške dela. Le-ti predstavljajo največji delež vseh letnih stroškov/odhodkov iz poslovanja. V okviru stroškov dela smo upoštevali II. bruto plačo, pripadajoče materialne stroške in regres za 2 diplomirani vzgojiteljici predšolskih otrok, dve pomočnici vzgojiteljice ter 1 kuharico/perico. Stroški dela so pri vseh treh variantah enaki.

b. Amortizacija

Amortizacija je strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortiziranega osnovnega sredstva na poslovne učinke in je obračunana kot produkt amortizacije osnove in amortizacijske stopnje. Stroški amortizacije so izračunani upoštevajoč nabavno vrednost osnovnih sredstev za investicijski projekt. Za izračun amortizacije pri vseh variantah smo za vsa izvedena GOI dela upoštevali 3,0% amortizacijsko stopnjo, za nabavno vrednost opreme pa 10,0% amortizacijsko stopnjo. Letni strošek amortizacije je izračunan s pomočjo podanih amortizacijskih stopenj in amortizacijskih osnov, ki so podane kot nabavne vrednosti posameznih osnovnih sredstev. Nova osnovna sredstva se bodo pri Varianti 1 in Varianti 2 aktivirala začetek januarja leta 2015, pri Varianti 3 pa začetek novembra 2015. Letni strošek amortizacije po letih v ekonomski dobi je za vse tri obravnavane možne variante izvedbe investicijskega projekta predstavljen v Prilogi 3, in sicer v tabeli P3.5 za Varianto 1, tabeli P3.7 za Varianto 2 ter v tabeli P3.9 za Varianto 3.

V skladu z Navodili za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi (Delovni dokument 4, 08/2006) smo določili 20 letno ekonomsko dobo projekta. Glede na to, da je amortizacijska, življenjska doba projekta daljša od ekonomske dobe projekta, znaša preostanek vrednosti investicijskega projekta po koncu ekonomske dobe 312.567,59 EUR pri Varianti 1, 218.128,48 EUR pri Varianti 2 ter 220.842,39 EUR pri Varianti 3.

III. Projekcija prihodkov investicijskega projekta

Letni prihodki poslovanja obsegajo prihodke iz proračuna Občine Miren-Kostanjevica, prihodke iz prispevka staršev ter prispevke Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport (MIZŠ).

Tabela P2.2: Prihodki investicijskega projekta možnih variant izvedbe investicijskega projekta, v EUR.

PRIHODKI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA			
	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
SKUPAJ PRIHODKI NA LETNI RAVNI	151.020,00	151.020,00	151.020,00
Prihodki iz prispevka staršev	28.693,80	28.693,80	28.693,80
Prihodki iz proračuna Občine Miren-Kostanjevica	120.816,00	120.816,00	120.816,00
Ostali prihodki (MIZŠ in drugi)	1.510,20	1.510,20	1.510,20
SKUPAJ PRIHODKI NA MESEČNI RAVNI	12.585,00	12.585,00	12.585,00
Prihodki iz prispevka staršev	2.391,15	2.391,15	2.391,15
Prihodki iz proračuna Občine Miren-Kostanjevica	10.068,00	10.068,00	10.068,00
Ostali prihodki (MIZŠ in drugi)	125,85	125,85	125,85
SKUPAJ PRIHODKI leta 2015	151.020,00	151.020,00	25.170,00
Meseči obratovanja v letu 2015	12	12	2
Prihodki iz prispevka staršev	28.693,80	28.693,80	4.782,30
Prihodki iz proračuna Občine Miren-Kostanjevica	120.816,00	120.816,00	20.136,00
Ostali prihodki (MIZŠ in drugi)	1.510,20	1.510,20	251,70
SKUPAJ PRIHODKI V EKONOMSKI DOBI (2015-2034)	3.020.400,00	3.020.400,00	2.894.550,00
Število mesecev obratovanja v ekonomski dobi 2015-2034	240	240	230
Prihodki iz prispevka staršev	573.876,00	573.876,00	549.964,50
Prihodki iz proračuna Občine Miren-Kostanjevica	2.416.320,00	2.416.320,00	2.315.640,00
Ostali prihodki (MIZŠ in drugi)	30.204,00	30.204,00	28.945,50

Najvišji delež prihodkov predstavljajo prihodki iz občinskega proračuna. Iz prihodkov Občine Miren-Kostanjevica se krijejo stroški za plače zaposlenih, osebni prejemki, materialni stroški in stroški investicijskega vzdrževanja. Starši plačujejo ceno glede na starost otroka. Za otroka do tretjega leta starosti (I. starostno obdobje) smo upoštevali jaslično ceno v višini 445,00 EUR, za otroka od 3 do 6 leta starosti pa ceno za II. starostno obdobje v višini 345,00 EUR. Predpostavili smo, da bodo kapacitete vrtca minimalno 75% izkoriščene, kar pomeni, da bo vrtec obiskovalo 33 otrok, in sicer predvidevamo 12 otrok v I. starostnem obdobju ter 21 otrok v II. starostnem obdobju.

Drugih prihodkov na podlagi finančne analize investicijski projekt ne bo prinašal, saj sam po sebi ni namenjen trženju in zaradi njegove izvedbe Občina Miren-Kostanjevica, kot investitor, in OŠ Miren, kot upravljavec, ne bosta ustvarjala dodatnih prihodkov oz. ne bo prišlo do dodatnih denarnih prilivov, ki bi bili neposredna posledica operacije.

IV. Prihodki in stroški na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomska analiza)

Investicijski projekt »Izgradnja Vrtca Opatje selo« ne glede na izbrano varianto prinaša veliko koristi, ki se jih ne da denarno natančno ovrednotiti, in koristi oz. izgube, ki jih lahko ovrednotimo v denarju. Cilj CBA (Cost Benefit Analyse) - Analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, kot koristi in kot stroške izvedbe investicijskega projekta. Pri opredelitvi stroškov in koristi nadgradimo finančno analizo z indirektnimi koristmi, tako da dobimo ekonomsko analizo (CBA-Analizo stroškov in koristi). Ekonomska analiza je skupno ime za ovrednotenje, pri katerem se upoštevajo vsi ekonomski stroški in vse ekonomske koristi v družbi. Ekonomska analiza utemeljuje upravičenost investicijskega projekta s širšega družbenega, razvojno-gospodarskega in socialnega vidika. Pri ekonomskem vrednotenju izhajamo iz predpostavke, da je treba vložke v okviru izvedbe investicijskega projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost posameznikov, da jih plačajo. Ekonomsko analizo (CBA-Analizo stroškov in koristi) delamo na podlagi družbenega vidika. Prilagoditve, ki jih moramo narediti, so: davčni popravki, popravki zaradi eksternalij ter popravek cen (od tržnih do obračunskih cen).

Družbeno-ekonomsko upravičenost investicijskega projekta smo presojali predvsem z vidika vplivov projekta na izboljšanje stanja na področju kapacitet za izvajanje kakovostne vzgojno-varstvene dejavnosti na območju Občine Miren-Kostanjevica, na izboljšanje stanja pogojev bivanja in kakovosti življenja prebivalcev, ohranitve poseljenosti, povečanje oz. izboljšanje socialne infrastrukturne opremljenosti občine ipd. Poleg tega pa smo presojali vpliv projekta tudi z vidika projekta na izboljšanje energetske učinkovitosti javnih objektov, predvsem objektov, ki so namenjeni vzgojno-varstveni in izobraževalni dejavnosti. Navedeno bo posledično vplivalo na povečanje blagostanja občanov v družbenem, socialnem, kulturnem, ekonomskem in ekološkem smislu. Družbeno-ekonomsko upravičenost projekta pa smo presojali tudi z vidika vpliva le-tega na doseganje dolgoročnih družbenih ciljev občine, in sicer z vidika vplivov projekta na izboljšanje pogojev bivanja in kakovosti življenja prebivalcev, ohranitev oziroma povečanje poseljenosti in krajinsko urejenost podeželja z gradnjo na podeželju (Opatje selo) in vzpostavitev kvalitetne socialne (vzgojno-varstvene) infrastrukture ipd. in s tem spodbujanja družbenega, socialnega, kulturnega in tudi samega gospodarskega razvoja v občini. Koristi izvedbe investicijskega projekta lahko opredelimo kot prispevek k povečanju razvojnih možnosti tako z družbenega, socialnega, demografske, razvojno-ekonomskega in ekološkega vidika in s tem k uresničevanju razvojnih vizij Občine Miren-Kostanjevica.

Upravičenost izvedbe investicijskega projekta glede na njegov osnovni namen »izboljšanje socialne (vzgojno-varstvene) infrastrukture« lahko opravičujemo le skozi družbeno-ekonomske koristi, ki jih le-ta prinaša in kar upravičuje vlaganja javnih sredstev v izvedbo investicijskega projekta. Investicijske projekte, kamor uvrščamo tudi investicijski projekt »Izgradnja Vrtca Opatje selo«, ki so v osnovi širšega družbeno-ekonomskega pomena, pa ni mogoče oz. je neupravičeno gledati in ocenjevati le z ozke finančne perspektive. Zavedati se moramo, da obravnavani projekt ni v osnovni namenjen tržni dejavnosti občine in upravljavca (OŠ Miren) in ustvarjanju donosov ter da je zato finančno nerentabilen in neupravičen za izvedbo. Če pa ga proučujemo z ekonomskega (širšega družbenega vidika), vidimo, da bo s prihranki in dodatnimi potencialnimi prihodki in drugimi koristmi, ki jih bo prinesla njegova izvedba lokalnemu prebivalstvu in občini, pozitivno vplival na demografski, družbeni, socialni, gospodarski in tudi ekološki razvoj.

A. Davčni popravki

Tržne cene vsebujejo tudi davke in prispevke ter nekatera transferna plačila, ki lahko vplivajo na relativne cene. Medtem ko je v nekaterih primerih težko oceniti raven cen brez DDV, se vseeno lahko določijo nekateri splošni približki in odpravijo ta nesorazmerja cen. V ekonomski analizi smo opravili davčni popravek operativnih stroškov in investicijskih stroškov, tako da smo v navedeni postavki ovrednotili zmanjšanje investicijskih stroškov in operativnih stroškov za DDV ter ga upoštevali pri samem izračunu kot družbeno-ekonomske korist.

B. Popravek cen (pretvorba tržnih cen v obračunske cene)

Cilj pretvorbe tržnih cen v obračunske cene (popravek cen) je določitev davčnih popravkov. Popravek cen, ki smo ga izvedli je predstavljen v spodnji tabeli P2.3. Pri vseh treh variantah smo pri izračunu družbeno-ekonomske analize (denarnega toka na podlagi ekonomske analize) z upoštevanjem konverzijskega faktorja upoštevali nov izračun višine investicijskih vlaganj (investicijskih stroškov) in odhodkov (stroškov) iz poslovanja. Posledično s spremembo višine investicijskih vlaganj se je spremenila tudi sama višina letne amortizacije in višina ostanka vrednosti, kar je upoštevano pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri ekonomski analizi v Prilogi 3.

Tabela P2.3: Izračun konverzijskega faktorja za potrebe ekonomske analize, za vse tri možne variante.

Vrsta stroška	cf			Predpostavke za izračun konverzijskega faktorja
	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	
Investicijski stroški (naložbeni izdatki)				
Projektna in investicijska dokumentacija	1,000	1,000	1,000	100% kvalificirana dela (cf=1)
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo in opremo kuhinje	0,793	0,793	0,793	40% nekvalificirana dela (cf=0,48), 10% kvalificirana dela (cf=1), 45% domače surovine in material, energija, gorivo (SCF=0,96), 5% uvožene surovine in material (cf=0,85)
Nabava, dobava in montaža notranje opreme	0,901	0,901	0,901	85% domače surovine in material, energija (SCF=0,96), 10% uvožene surovine in materiala (cf=0,85), 5% dobiček (cf=0)
Strokovni nadzor gradnje (ocena 1,8% GOI del)	1,000	1,000	1,000	100% kvalificirana dela (cf=1)
Ostane vrednosti	0,812	0,819	0,829	
Operativni stroški				
Stroški tekočega vzdrževanja in obratovanja	0,893	0,893	0,893	30% transport (cf=0,93), 55% vzdrževanje (cf=0,93), 5% ostale storitve - nekvalific.del.sila (cf=0,48), 5% ostale storitve - kvalific.del.sila (cf=1), 5% dobiček (cf=0)
Stroški investicijskega vzdrževanja	0,930	0,930	0,930	75% delo/zaposlenih (cf=1), 20% material (cf=0,90), 5% dobiček (cf=0)
Ostali stroški	1,000	1,000	1,000	

C. Popravek zaradi eksternalij

Namen te faze je določiti koristi ali stroške zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso upoštevani pri finančni analizi npr. stroški in koristi, ki izhajajo iz povečanja povpraševanja po proizvodih in storitvah drugih gospodarskih dejavnosti, večjega števila novih potencialnih posrednih delovnih mest, okoljske koristi, povečanje varnosti in zdravja otrok, izboljšanja energetske učinkovitosti ipd., koristi oz. potencialni prihranki ali dodatni potencialni prihodki lokalnih prebivalcev, naselja, občine ipd., multiplikatorski učinek ali na primer višja kvaliteta bivanja za občane. Praviloma je te koristi in stroške težko ovrednotiti, četudi jih je mogoče določiti. Kot splošno pravilo velja, da je potrebno vse družbeno-ekonomske koristi in stroške, ki se prelivajo od projekta k ostalim subjektom brez nadomestila, v CBA upoštevati kot dodatek k njegovim finančnim stroškom. Zunanjim vplivom pa je potrebno določiti denarne vrednosti, če je le-to mogoče. Če ni, jih je potrebno opisati z nedenarnimi pokazatelji. Zunanje koristi tako ocenjujemo s kvalitativnega in kvantitativnega vidika. V nadaljevanju so prikazane pozitivne koristi investicijskega projekta, ki jih je možno denarno ovrednotiti, in koristi, ki jih denarno ne moremo ovrednotiti.

Denarno ovrednotene družbeno-ekonomske koristi izvedbe investicijskega projekta

- prihranek na stroških energije (energije za ogrevanje) glede na najmanj energetsko učinkovito varianto izvedbe;
- večja kakovost izvajanja vzgojno-varstvenega programa vrtca in posledično boljša pripravljenost otrok za vstop v svet oz. v osnovno šolo (boljši, kakovostnejši pogoji);
- prihranek na stroških zdravljenja otrok in osebja zaradi boljšega sistema ogrevanja, prezračevanja, hlajenja ipd. ter s tem manjše izpostavljenosti vremenskim vplivom;

- povečanje bruto domačega proizvoda občine in regije zaradi zagotovitve boljše socialnovarstvene infrastrukturne opremljenosti občine; z zagotovitvijo kakovostnejših in večjih kapacitet vrtca bodo starši otrok mirnejši, saj bodo vedeli, da so otroci v zdravem in varnem okolju ter se bodo zaradi tega lahko lažje posvečali svoji poslovni dejavnosti, kar bo dvignilo njihovo produktivnost; potencialna korist je tudi možnosti ustvarjanja novih delovnih mest ipd.
- davčni popravek (operativnih stroškov in investicijskih stroškov): v tej postavki je ovrednoteno zmanjšanje investicijskih stroškov in operativnih stroškov za DDV, saj cene inputov in outputov, ki jih upoštevamo v CBA vključujejo DDV, ki ni odbitni.

Izračun denarno ovrednotenih družbeno-ekonomskih koristi je predstavljen v tabeli P2.4 za vse variante, kar je tudi upoštevano pri izračunu kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri ekonomski analizi v Prilogi 3.

Družbeno-ekonomske koristi, ki jih denarno ni bilo mogoče ovrednotiti

Investicijski projekt (vse variante) pa prinaša še veliko družbeno-ekonomskih koristi, ki jih ne moremo denarno ovrednotiti. V nadaljevanju so prikazane za vse štiri kvalitativne vidike (ekološki, družbeni, razvojno-gospodarski in socialni vidik):

- boljše možnosti za razvoj naselja Opatje selo, okoliških naselij ter s tem občine;
- novejši objekt bo vplival na boljše počutje otrok in osebja zaposlenega v Vrtec Opatje selo in posledično na dvig kakovosti vzgojno-varstvenega programa vrtca, kar vpliva pozitivno na sam razvoj predšolskih otrok;
- boljše in večje razvojne možnosti občine, ki se kažejo v:
 - *povečanju privlačnosti naselja Opatje selo in okoliških naselij (kraškega dela občine Miren-Kostanjevica) za priseljevanje in gradnjo stanovanj,*
 - *zmanjšanju odseljevanja in stroškov dnevnih migracij,*
 - *uresničevanju dolgoročne razvojne vizije občine s sinergijskimi učinki celovitega razvoja ter*
 - *zmanjševanju razlik v kakovosti pogojev izvajanja vzgojno-varstvenih programov vrtcev;*
- postopno izenačitev bivanjskih, vzgojno-varstvenih, izobraževalnih in ekonomskih pogojev vseh generacij prebivalstva v občini;
- dvig kakovosti življenjskega standarda, ki se kaže v boljšem varovanju zdravja, boljšem socialnem varstvu prebivalstva ter v večji udobnosti za prebivalce naselja Opatje selo, okoliških naselij ter občine;
- izboljšanje pogojev izvajanja vzgojno-varstvenega programa v OŠ Miren – vrtčevska dejavnost;
- izboljšanje in zagotavljanje kakovostnih pogojev socialnega varstva ter izobraževanja prebivalstva (boljše bivalne, izobraževalne, vzgojne, varnostne, socialne in zdravstvene pogoje vseh prebivalcev občine);
- ugodnejše pogoje za razvoj podjetništva, obrtništva, turizma, gostinstva ipd., ki brez dodatnega okoljskega bremena ustvarjajo večjo dodano vrednost (z ureditvijo ustrezne predšolske-vrtčevske vzgoje ter zagotovitvijo varnih, zdravih prostorskih pogojev vrtca, se bodo lokalni prebivalci ter na novo priseljeni prebivalci bolj posvečali svojemu poslu in bodo lahko zato bolj učinkoviti, saj jih ne bo skrbelo za svoje otroke, ker bodo vedeli, da so v dobrih rokah ter v zdravem, varnem okolju vrtca),
- dvig števila vpisanih in vključenih otrok v Vrtec Opatje selo / v vrtčevske enote OŠ Miren;
- zagotavljanje zdravstvenega varstva in storitev (skrb za zdravje predšolskih otrok v urejenem, zdravem in kakovostnem okolju Otroškega vrtca Opatje selo);
- ohranitev oz. rast prebivalstva in ohranitev oz. izboljšanje starostne strukture prebivalstva;
- zasledovanje cilja policentričnega razvoja;
- skrb za trajnostni razvoj mesta, občine in regije;
- boljše varovanje okolja; ter
- uresničitev razvojnih vizij občine.

Tabela P2.4: Prikaz družbeno-ekonomskih ovrednotenih koristi investicijskega projekta za vse variante za potrebe izdelave ekonomske analize, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	DRUŽBENO-EKONOMSKE KORISTI - EKONOMSKA ANALIZA - Varianta 1, Varianta 2 in Varianta 3															SKUPAJ DRUŽBENO-DRUŽBENE-KORISTI - Varianta 1	SKUPAJ DRUŽBENO-DRUŽBENE-KORISTI - Varianta 2	SKUPAJ DRUŽBENO-DRUŽBENE-KORISTI - Varianta 2
			DAVČNI POPRAVEK investicijskih in operativnih stroškov			PRIHRANEK NA STROŠKI OGREVANJA			VEČJA KAKOVOST VZGOJNO-VARSTVENE DEJAVNOSTI VRTCA in posledično boljša pripravljenost otrok za vstop v svet oz. v osnovno šolo (boljši, kakovostnejši pogoji) - vse tri variante			Prihranek na stroških zdravljenja otrok in osebja zaradi izvedbe investicijskega projekta zaradi boljšega sistema OGREVANJA, PREZRAČEVANJA, HLAJENJA ipd. ter s tem manjše izpostavljenosti vsem vrstnim boleznem			OSTALE KORISTI IN POTENCIALNI PRIHRANKI-PRIHODKI					
			VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 3	VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 3	Število otrok, ki obiskujejo vrtec	Ocena koristi na otroka v vrtcu zaradi večje kakovosti vzgojno-varstvenega programa (ocena na letni ravni)	SKUPAJ KORISTI	Število otrok, ki obiskujejo vrtec ter osebja	Ocena letnih stroškov zdravljenja na osebo zaradi neizvedbe inv. projekta (ocena na letni ravni na osebo)	SKUPAJ KORISTI	Ocena indirektnih koristi v povečanju bruto domačega proizvoda v občini in regiji (zaradi zagotovitve boljše socialnovarstvene infrastrukturne opremljenosti občine in regije)	Zaradi boljšega otroškega varstva se bo povečala produktivnost zaposlenih; zaradi dodatnih storitev in večjih kapacitet vrtca bodo nastale tudi potrebe po novih posrednih del. mestih (zmanjšanje brezposlenosti)	Skupaj ostale koristi			
-2013	0	0	8.128,57	8.128,57	8.128,57	0,00	0,00	0,00	0	150,00	0,00	0	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.128,57	8.128,57	8.128,57
2014	1	0	97.827,87	97.827,87	15.690,90	0,00	0,00	0,00	0	150,00	0,00	0	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.827,87	97.827,87	15.690,90
2015	2	1	79.311,70	27.410,98	101.326,35	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	112.275,67	60.148,76	106.698,01
2016	3	2	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2017	4	3	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2018	5	4	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2019	6	5	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2020	7	6	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2021	8	7	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2022	9	8	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2023	10	9	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2024	11	10	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2025	12	11	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2026	13	12	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2027	14	13	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2028	15	14	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2029	16	15	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2030	17	16	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2031	18	17	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2032	19	18	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2033	20	19	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
2034	21	20	3.204,81	3.245,60	4.057,48	733,97	507,78	0,00	33	150,00	4.950,00	38	200,00	7.600,00	10.800,00	8.880,00	19.680,00	36.168,78	35.983,38	36.287,48
SKUPAJ			246.159,55	195.033,80	202.237,89	14.679,30	10.155,54	0,00			99.000,00			152.000,00	216.000,00	177.600,00	393.600,00	905.438,85	849.789,34	819.979,56

Priloga 3: PRESOJA UPRAVIČENOSTI IZVEDBE MOŽNIH VARIANT IZVEDBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA V EKONOMSKI DOBI Z IZDELAVO FINANČNE IN EKONOMSKE ANALIZE

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 finančne oz. realne denarne tokove za finančno in ekonomsko analizo (CBA) investicijskega projekta ter zanje izračunali pripadajoče statične in dinamične kazalnike upravičenosti izvedbe le-tega. Pri analizi smo skušali ugotoviti, kakšne finančne in ekonomske rezultate bo prinesel investicijski projekt, in sicer smo vrednotili vse tri obravnavane možne variante izvedbe investicijskega projekta:

- Varianta 1: Novogradnja »pasivnega« objekta Vrtca Opatje selo
- Varianta 2: Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo
- Varianta 3: Rekonstrukcija obstoječe osnovne šole z ureditvijo prostorov Vrtca Opatje selo

I. Predpostavke za izdelavo finančne in ekonomske analize

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

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

- Dinamični kazalniki upravičenosti investicijskega projekta so izračunani za obdobje izvedbe investicijskega projekta in za 20 letno ekonomsko dobo (referenčno časovno obdobje obratovanja/uporabe), in sicer od prvega leta rednega obratovanja (2015), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala, pa do leta 2034.
- Ekonomsko koristna življenjska doba investicijskega projekta presega 20 letno referenčno časovno obdobje (ekonomsko dobo), zato smo na koncu ekonomske dobe upoštevali ostanek vrednosti investicijskega projekta.
- Prvo leto rednega obratovanja je 2015, natančneje januar 2015 (za Varianto 1 in Varianto 2) oz. oktober 2015 (za Varianto 3), ko se bodo nova osnovna sredstva aktivirala in bo vrtec Opatje selo v novih oz. rekonstruiranih prostorih sprejel otroke v dva kombinirana oddelka.
- Vsi odhodki/stroški (investicijski in obratovalni) in prihodki so prikazani v finančni analizi v stalnih cenah z DDV; v ekonomski analizi pa so bili izvedeni davčni popravki.
- Finančna in ekonomska analiza sta izdelani kot enovit projekt (konsolidirana analiza) s stališča investitorja (lastnika) Občine Miren-Kostanjevica in bodočega upravljavca, Osnovne šole Miren, v okviru katere delujejo vse enote vrtca na ravni Občine Miren-Kostanjevica (v skladu z navodili v Delovnem dokumentu 4, 08/2006).
- Investicijski projekt ni namenjen pridobitni dejavnosti ne investitorja in ne upravljavca, zato tudi ne ustvarja dodatnih prihodkov oz. prilivov na podlagi pridobitne dejavnosti. Investitor in upravljavec bosta prejemala le prihodke od opravljanja vzgojno-varstvene dejavnosti za pokrivanje stroškov izvajanja dejavnosti, saj projekt ni namenjen trženju ne investitorja in ne upravljavca.
- Finančno in ekonomsko analizo smo izdelali z uporabo metode diferenčne vrednosti: projekt smo vrednotili na podlagi izračuna kazalnikov upravičenosti izvedbe projekta treh možnih scenarijev (variant) izvedbe investicijskega projekta, in sicer (v skladu z navodili v Delovnem dokumentu 4, 08/2006).
- Vsi stroški obratovanja pri finančni analizi so ocenjeni v višini normativov ter na podlagi preteklih in planiranih izkazov poslovnega uspeha OŠ Miren s področja vzgojno-varstvene dejavnosti, primerljivih stroškov podobno velikih objektov take vrste, s katerimi že upravlja OŠ Miren in sama Občina Miren-

Kostanjevica, izdelane tehnične dokumentacije in izkustvenih relativnih vrednosti podobnih oziroma primerljivih objektov; v ekonomski analizi pa so popravljeni s konverzijskim faktorjem.

- 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 in ekonomski analizi, znaša 7,0% in je določena z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010).

II. FINANČNA ANALIZA možnih variant izvedbe investicijskega projekta

V nadaljevanju je prikazan finančni oz. realen denarni tok investicijskega projekta posamezne možne variante izvedbe investicijskega projekta, ki prikazuje neposredne koristi, ki jih investicijski projekt prinaša. Investicijski projekt prinaša tako neposredne koristi (prilive) kot tudi neposredne stroške (odlive), ki so povzeti iz predpostavk in podatkov v prilogi 2 za ekonomsko dobo projekta.

V finančni analizi smo upoštevali le finančne oz. realne denarne tokove, se pravi denarne tokove povezane z investicijskimi stroški, denarne tokove povezane z obratovanjem investicijskega projekta (stroške in prihodke iz obratovanja) in denarne tokove vezane na zaključek investicijskega projekta (ostanek vrednosti). V finančni analizi pa nismo upoštevali ne-denarne knjigovodske postavke (npr. amortizacija,¹ rezervni sklad ipd.) ter finančne odhodke (stroške financiranja)². Prikaz nediskontiranih in diskontiranih finančnih oz. realnih denarnih tokov na podlagi finančne analize je predstavljen v tabeli P3.1 za Varianto 1, v tabeli P3.2 za Varianto 2 in v tabeli P3.3 za Varianto 3. Finančni oz. realni denarni tok je osnova za izračun kazalnikov upravičenosti izvedbe investicijskega projekta. Uporabljena je 7% diskontna stopnja.

Za obravnavani investicijski projekt v ekonomski dobi pa so v nadaljevanju izdelani tudi naslednji izračuni (tabela P3.4 in tabela 5 za Varianto 1, tabela P3.6 in tabela P3.7 za Varianto 2 ter tabela P3.8 in tabela P3.9 za Varianto 3):

- likvidnostni tok ter
- izkaz bruto poslovnega izida (izkaz prihodkov in odhodkov).

V okviru likvidnostnega toka investicijskega projekta, kjer so prikazani dejanski odlivi in prilivi v ekonomski dobi, ugotavljamo dejansko finančno pokritost investicijskega projekta. Finančno pokritost projekta ocenjujemo s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v celotni ekonomski dobi pozitivni. Ti neto denarni tokovi morajo vključevati investicijske stroške, vse vire financiranja in neto prihodke. Ostanke vrednosti se v okviru izračuna likvidnostnega toka ne upošteva, razen če so bila sredstva dejansko likvidirana v zadnjem letu analiziranega obdobja.

¹ Amortizacija v dinamični analizi ne predstavlja denarnega odliva in je v denarnem toku zajeta v negativnih odlivih od investicijskih vlaganj.

² Finančni odhodki (t.j. stroški financiranja=obresti) v izračunu finančnega oz. realnega denarnega toka niso vključeni v izračun dinamičnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta, saj le-ti predstavljajo donos banke na vložena sredstva in zato v tem smislu kot taki ne predstavljajo odhodka/stroška obravnavanega investicijskega projekta. Stroški financiranja so v bistvu v okviru finančnega oz. realnega denarnega toka (v okviru dinamične analize) zajeti že v diskontni stopnji, saj le-ta predstavlja zahtevani donos investicijskega projekta ne glede na vir financiranja.

Tabela P3.1: Finančni oz. realni denarni tok investicijskega projekta za **Varianto 1** po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta 1											
			DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Ostane vrednosti	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%)		
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
-2013	0	0	0,00	0,00	0,00		48.535,00	0,00	48.535,00	0,00	-48.535,00	48.535,00	0,00	-48.535,00
2014	1	0	0,00	0,00	0,00		542.500,00	0,00	542.500,00	0,00	-542.500,00	507.009,35	0,00	-507.009,35
2015	2	1	151.020,00	133.731,10	17.288,91		422.047,31	151.020,00	555.778,40	17.288,91	-404.758,40	368.632,46	15.100,80	-353.531,66
2016	3	2	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	14.112,90	14.112,90
2017	4	3	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	13.189,62	13.189,62
2018	5	4	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	12.326,75	12.326,75
2019	6	5	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	11.520,33	11.520,33
2020	7	6	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	10.766,66	10.766,66
2021	8	7	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	10.062,30	10.062,30
2022	9	8	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	9.404,02	9.404,02
2023	10	9	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	8.788,80	8.788,80
2024	11	10	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	8.213,83	8.213,83
2025	12	11	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	7.676,48	7.676,48
2026	13	12	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	7.174,28	7.174,28
2027	14	13	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	6.704,94	6.704,94
2028	15	14	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	6.266,29	6.266,29
2029	16	15	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	5.856,35	5.856,35
2030	17	16	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	5.473,22	5.473,22
2031	18	17	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	5.115,16	5.115,16
2032	19	18	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	4.780,53	4.780,53
2033	20	19	151.020,00	133.731,10	17.288,91		0,00	151.020,00	133.731,10	17.288,91	17.288,91	0,00	4.467,78	4.467,78
2034	21	20	151.020,00	133.731,10	17.288,91	312.567,59	0,00	463.587,59	133.731,10	329.856,50	329.856,50	0,00	79.664,66	79.664,66
SKUPAJ			3.020.400,00	2.674.621,90	345.778,10	312.567,59	1.013.082,31	3.332.967,59	3.687.704,21	658.345,69	-354.736,62	924.176,81	246.665,71	-677.511,10

Tabela P3.2: Finančni oz. realni denarni tok investicijskega projekta za **Varianto 2** po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta 2											
			DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Ostanek vrednosti	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ			DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%)			
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
-2013	0	0	0,00	0,00	0,00		48.535,00	0,00	48.535,00	0,00	-48.535,00	48.535,00	0,00	-48.535,00
2014	1	0	0,00	0,00	0,00		542.500,00	0,00	542.500,00	0,00	-542.500,00	507.009,35	0,00	-507.009,35
2015	2	1	151.020,00	133.957,28	17.062,72		134.008,01	151.020,00	267.965,30	17.062,72	-116.945,30	117.047,79	14.903,24	-102.144,55
2016	3	2	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	13.928,26	13.928,26
2017	4	3	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	13.017,07	13.017,07
2018	5	4	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	12.165,48	12.165,48
2019	6	5	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	11.369,61	11.369,61
2020	7	6	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	10.625,80	10.625,80
2021	8	7	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	9.930,66	9.930,66
2022	9	8	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	9.280,99	9.280,99
2023	10	9	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	8.673,82	8.673,82
2024	11	10	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	8.106,37	8.106,37
2025	12	11	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	7.576,05	7.576,05
2026	13	12	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	7.080,42	7.080,42
2027	14	13	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	6.617,22	6.617,22
2028	15	14	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	6.184,31	6.184,31
2029	16	15	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	5.779,73	5.779,73
2030	17	16	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	5.401,62	5.401,62
2031	18	17	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	5.048,24	5.048,24
2032	19	18	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	4.717,98	4.717,98
2033	20	19	151.020,00	133.957,28	17.062,72		0,00	151.020,00	133.957,28	17.062,72	17.062,72	0,00	4.409,33	4.409,33
2034	21	20	151.020,00	133.957,28	17.062,72	218.128,48	0,00	369.148,48	133.957,28	235.191,20	235.191,20	0,00	56.801,75	56.801,75
SKUPAJ			3.020.400,00	2.679.145,66	341.254,34	218.128,48	725.043,01	3.238.528,48	3.404.188,67	559.382,82	-165.660,19	672.592,14	221.617,95	-450.974,18

Tabela P3.3: Finančni oz. realni denarni tok investicijskega projekta za **Varianto 3** po finančni analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (zap. št.)	Leto obratovanja	FINANČNA ANALIZA - FINANČNI oz. REALNI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta 3											
			DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE Ostanek vrednosti	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ				DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%)		
			PRILIVI Prihodki v fazi obratovanja	ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
-2013	0	0	0,00	0,00	0,00		48.535,00	0,00	48.535,00	0,00	-48.535,00	48.535,00	0,00	-48.535,00
2014	1	0	0,00	0,00	0,00		87.013,17	0,00	87.013,17	0,00	-87.013,17	81.320,72	0,00	-81.320,72
2015	2	1	25.170,00	23.076,59	2.093,41		558.150,55	25.170,00	581.227,13	2.093,41	-556.057,13	487.510,30	1.828,47	-485.681,84
2016	3	2	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	10.253,09	10.253,09
2017	4	3	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	9.582,33	9.582,33
2018	5	4	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	8.955,45	8.955,45
2019	6	5	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	8.369,58	8.369,58
2020	7	6	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	7.822,04	7.822,04
2021	8	7	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	7.310,31	7.310,31
2022	9	8	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	6.832,07	6.832,07
2023	10	9	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	6.385,11	6.385,11
2024	11	10	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	5.967,39	5.967,39
2025	12	11	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	5.577,00	5.577,00
2026	13	12	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	5.212,15	5.212,15
2027	14	13	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	4.871,17	4.871,17
2028	15	14	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	4.552,50	4.552,50
2029	16	15	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	4.254,67	4.254,67
2030	17	16	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	3.976,33	3.976,33
2031	18	17	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	3.716,19	3.716,19
2032	19	18	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	3.473,08	3.473,08
2033	20	19	151.020,00	138.459,52	12.560,48		0,00	151.020,00	138.459,52	12.560,48	12.560,48	0,00	3.245,87	3.245,87
2034	21	20	151.020,00	138.459,52	12.560,48	220.842,39	0,00	371.862,39	138.459,52	233.402,87	233.402,87	0,00	56.369,85	56.369,85
SKUPAJ			2.894.550,00	2.653.807,47	240.742,53	220.842,39	693.698,72	3.115.392,39	3.347.506,19	461.584,92	-232.113,80	617.366,03	168.554,64	-448.811,38

Tabela P3.4: Likvidnostni tok investicijskega projekta za **Varianto 1** v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap.šr.) Leto obratovanja			LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta 1						NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	
			PRILIVI			ODLIVI				
			Prihodki projekta	Viri financiranja (vsi)	Sredstva investitorja in upravljavca potrebna za kritje vseh odhodkov in obveznosti do virov financiranja	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Stroški brez amortizacije		Skupaj odlivi
-2013	0	0	0,00	48.535,00	0,00	48.535,00	48.535,00	0,00	48.535,00	0,00
2014	1	0	0,00	542.500,00	0,00	542.500,00	542.500,00	0,00	542.500,00	0,00
2015	2	1	151.020,00	422.047,31	0,00	573.067,31	422.047,31	133.731,10	555.778,40	17.288,91
2016	3	2	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2017	4	3	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2018	5	4	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2019	6	5	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2020	7	6	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2021	8	7	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2022	9	8	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2023	10	9	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2024	11	10	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2025	12	11	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2026	13	12	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2027	14	13	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2028	15	14	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2029	16	15	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2030	17	16	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2031	18	17	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2032	19	18	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2033	20	19	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
2034	21	20	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.731,10	133.731,10	17.288,91
SKUPAJ			3.020.400,00	1.013.082,31	0,00	4.033.482,31	1.013.082,31	2.674.621,90	3.687.704,21	345.778,10

Kot vidimo iz tabele P3.4, kjer je predstavljen likvidnostni tok **Variante 1**, se operacija po zaključku investicijskih vlaganj pokriva sama z doseženimi prihodki oz. prilivi projekta. Presežek prihodkov oz. prilivov iz poslovanja pa bo investitor oz. upravljeval porabil za prihodnje tekoče in investicijsko vzdrževanje objektov, kjer se izvaja vzgojno-varstvena in izobraževalna dejavnost.

V tabeli P3.5 smo prikazali bruto bilanco poslovnega izida za **Variante 1**, in sicer za finančno in ekonomsko analizo. Iz tabele vidimo, da se bo presežek prilivov (prihodkov) nad odlivi (odhodkov) predstavljen v likvidnostnem toku dejansko porabil za vsaj delno pokrivanje letne amortizacije objekta. Finančna bruto bilanca poslovnega izida izkazuje, da bo investitor oz. upravljeval z upoštevanjem vseh, tudi ne-denarnih knjigovodskih postavk, z objektom imel ravno zaradi amortizacije bruto izgubo. V okviru ekonomske bruto bilance poslovnega izida, kjer so upoštevani tudi vsi stroški in koristi na podlagi izvedene CBA-Analize stroškov in koristi, pa vidimo, da bo investitor oz. upravljeval objekt z obravnavanim objektom dosegal bruto dobiček.

Tabela P3.5: Izkaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni in ekonomski analizi za **Varianto 1** v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.) Leto obratovanja			IZKAZ BRUTO POSLOVNEGA IZIDA - Varianta 1													
			FINANČNA ANALIZA					EKONOMSKA ANALIZA								
			PRIHODKI	ODHODKI				BRUTO POSLOVNI IZID	PRIHODKI			ODHODKI				BRUTO POSLOVNI IZID
				Operativni stroški	Amortizacija	Stroški financiranja	Skupaj odhodki		Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno- ekonomske koristi	Skupaj prihodki	Operativni stroški	Amortizacija	Stroški financiranja	Skupaj odhodki	
-2013	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.128,57	8.128,57	0,00	0,00	0,00	0,00	8.128,57		
2014	1	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.827,87	97.827,87	0,00	0,00	0,00	0,00	97.827,87		
2015	2	1	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	112.275,67	263.295,67	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	107.909,71
2016	3	2	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	31.802,81
2017	4	3	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	31.802,81
2018	5	4	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	31.802,81
2019	6	5	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	31.802,81
2020	7	6	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	31.802,81
2021	8	7	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	31.802,81
2022	9	8	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	31.802,81
2023	10	9	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	31.802,81
2024	11	10	151.020,00	133.731,10	28.402,57	0,00	162.133,66	-11.113,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	23.380,29	0,00	155.385,96	31.802,81
2025	12	11	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77
2026	13	12	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77
2027	14	13	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77
2028	15	14	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77
2029	16	15	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77
2030	17	16	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77
2031	18	17	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77
2032	19	18	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77
2033	20	19	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77
2034	21	20	151.020,00	133.731,10	23.442,57	0,00	157.173,66	-6.153,66	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	18.911,33	0,00	150.917,00	36.271,77

Tabela P3.6: Likvidnostni tok investicijskega projekta za **Varianto 2** v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap.šr.) Leto obratovanja			LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta 2						NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	
			PRILIVI			ODLIVI				
			Prihodki projekta	Viri financiranja (vsi)	Sredstva investitorja in upravljavca potrebna za kritje vseh odhodkov in obveznosti do virov financiranja	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Stroški brez amortizacije		Skupaj odlivi
-2013	0	0	0,00	48.535,00	0,00	48.535,00	48.535,00	0,00	0,00	
2014	1	0	0,00	542.500,00	0,00	542.500,00	542.500,00	0,00	0,00	
2015	2	1	151.020,00	134.008,01	0,00	285.028,01	134.008,01	133.957,28	17.062,72	
2016	3	2	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2017	4	3	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2018	5	4	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2019	6	5	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2020	7	6	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2021	8	7	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2022	9	8	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2023	10	9	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2024	11	10	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2025	12	11	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2026	13	12	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2027	14	13	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2028	15	14	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2029	16	15	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2030	17	16	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2031	18	17	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2032	19	18	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2033	20	19	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
2034	21	20	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	133.957,28	17.062,72	
SKUPAJ			3.020.400,00	725.043,01	0,00	3.745.443,01	725.043,01	2.679.145,66	3.404.188,67	341.254,34

Kot vidimo iz tabele P3.6, kjer je predstavljen likvidnostni tok **Variante 2**, se operacija po zaključku investicijskih vlaganj pokriva sama z doseženimi prihodki oz. prilivi projekta. Presežek prihodkov oz. prilivov iz poslovanja pa bo investitor oz. upravljeval porabil za prihodnje tekoče in investicijsko vzdrževanje objektov, kjer se izvaja vzgojno-varstvena in izobraževalna dejavnost.

V tabeli P3.7 smo prikazali bruto bilanco poslovnega izida za **Variante 2**, in sicer za finančno in ekonomsko analizo. Iz tabele vidimo, da se bo presežek prilivov (prihodkov) nad odlivi (odhodkov) predstavljen v likvidnostnem toku dejansko porabil za vsaj delno pokrivanje letne amortizacije objekta. Finančna bruto bilanca poslovnega izida izkazuje, da bo investitor oz. upravljeval z upoštevanjem vseh, tudi ne-denarnih knjigovodskih postavk, z objektom imel ravno zaradi amortizacije bruto izgubo do leta 2025. Od leta 2025 naprej pa bo investitor oz. upravljeval v ekonomski dobi dosegal minimalen bruto dobiček. V okviru ekonomske bruto bilance poslovnega izida, kjer so upoštevani tudi vsi stroški in koristi na podlagi izvedene CBA-Analize stroškov in koristi, pa vidimo, da bo investitor oz. upravljeval objekta z obravnavanim objektom dosegal bruto dobiček. **Navesti je potrebno, da edino v primeru Variante 2 bomo imeli po 10ih letih obratovanja bruto dobiček po finančni analizi, medtem ko bomo imeli pri Varianti 1 in Varianti 3 v vseh letih obratovanja bruto izgubo po finančni analizi.**

Tabela P3.7: Izkaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni in ekonomski analizi za **Varianto 2** v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.) Leto obratovanja			IZKAZ BRUTO POSLOVNEGA IZIDA - Varianta 2													
			FINANČNA ANALIZA					BRUTO POSLOVNI IZID	EKONOMSKA ANALIZA						BRUTO POSLOVNI IZID	
			PRIHODKI	ODHODKI					Prihodki v fazi obratovanja	PRIHODKI		ODHODKI				
Operativni stroški	Amortizacija	Stroški financiranja		Skupaj odhodki	Družbeno- ekonomske koristi	Skupaj prihodki	Operativni stroški	Amortizacija		Stroški financiranja	Skupaj odhodki					
-2013	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.128,57	8.128,57	0,00	0,00	0,00	0,00	8.128,57	
2014	1	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.827,87	97.827,87	0,00	0,00	0,00	0,00	97.827,87	
2015	2	1	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	60.148,76	211.168,76	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	61.220,01
2016	3	2	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	37.054,63
2017	4	3	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	37.054,63
2018	5	4	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	37.054,63
2019	6	5	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	37.054,63
2020	7	6	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	37.054,63
2021	8	7	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	37.054,63
2022	9	8	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	37.054,63
2023	10	9	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	37.054,63
2024	11	10	151.020,00	133.957,28	21.319,64	0,00	155.276,92	-4.256,92	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	17.741,08	0,00	149.948,74	37.054,63
2025	12	11	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59
2026	13	12	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59
2027	14	13	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59
2028	15	14	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59
2029	16	15	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59
2030	17	16	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59
2031	18	17	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59
2032	19	18	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59
2033	20	19	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59
2034	21	20	151.020,00	133.957,28	16.359,64	0,00	150.316,92	703,08	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	13.272,12	0,00	145.479,78	41.523,59

Tabela P3.8: Likvidnostni tok investicijskega projekta za **Varianto 3** v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap.šr.) Leto obratovanja			LIKVIDNOSTNI TOK INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta 3						NETO PRILIVI (razlika med prilivi in odlivi)	
			PRILIVI			ODLIVI				
			Prihodki projekta	Viri financiranja (vsi)	Sredstva investitorja in upravljavca potrebna za kritje vseh odhodkov in obveznosti do virov financiranja	Skupaj prilivi	Investicijska vlaganja	Stroški brez amortizacije		Skupaj odlivi
-2013	0	0	0,00	48.535,00	0,00	48.535,00	48.535,00	0,00	48.535,00	0,00
2014	1	0	0,00	87.013,17	0,00	87.013,17	87.013,17	0,00	87.013,17	0,00
2015	2	1	25.170,00	558.150,55	0,00	583.320,55	558.150,55	23.076,59	581.227,13	2.093,41
2016	3	2	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2017	4	3	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2018	5	4	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2019	6	5	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2020	7	6	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2021	8	7	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2022	9	8	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2023	10	9	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2024	11	10	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2025	12	11	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2026	13	12	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2027	14	13	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2028	15	14	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2029	16	15	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2030	17	16	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2031	18	17	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2032	19	18	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2033	20	19	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
2034	21	20	151.020,00	0,00	0,00	151.020,00	0,00	138.459,52	138.459,52	12.560,48
SKUPAJ			2.894.550,00	693.698,72	0,00	3.588.248,72	693.698,72	2.653.807,47	3.347.506,19	240.742,53

Kot vidimo iz tabele P3.8, kjer je predstavljen likvidnostni tok **Variante 3**, se operacija po zaključku investicijskih vlaganj pokriva sama z doseženimi prihodki oz. prilivi projekta. Presežek prihodkov oz. prilivov iz poslovanja pa bo investitor oz. upravljeval porabil za prihodnje tekoče in investicijsko vzdrževanje objektov, kjer se izvaja vzgojno-varstvena in izobraževalna dejavnost. **Navesti pa moramo, da so neto prilivi pri Varianti 3 v primerjavi z Varianto 1 in Varianto 2 najnižji, saj so operativni stroški brez amortizacije pri tej varianti najvišji.**

V tabeli P3.9 smo prikazali bruto bilanco poslovnega izida za **Variante 3**, in sicer za finančno in ekonomsko analizo. Iz tabele vidimo, da se bo presežek prilivov (prihodkov) nad odlivi (odhodkov) predstavljen v likvidnostnem toku dejansko porabil za vsaj delno pokrivanje letne amortizacije objekta. Finančna bruto bilanca poslovnega izida izkazuje, da bo investitor oz. upravljeval z upoštevanjem vseh, tudi ne-denarnih knjigovodskih postavk, z objektom imel ravno zaradi amortizacije bruto izgubo. V okviru ekonomske bruto bilance poslovnega izida, kjer so upoštevani tudi vsi stroški in koristi na podlagi izvedene CBA-Analize stroškov in koristi, pa vidimo, da bo investitor oz. upravljeval objekt z obravnavanim objektom dosegal bruto dobiček.

Tabela P3.9: Izkaz bruto poslovnega izida investicijskega projekta po finančni in ekonomski analizi za **Varianto 3** v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje) Leto (zap. št.) Leto obratovanja			IZKAZ BRUTO POSLOVNEGA IZIDA - Varianta 3													
			FINANČNA ANALIZA					BRUTO POSLOVNI IZID	EKONOMSKA ANALIZA						BRUTO POSLOVNI IZID	
			PRIHODKI	ODHODKI					PRIHODKI			ODHODKI				
				Operativni stroški	Amortizacija	Stroški financiranja	Skupaj odhodki		Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno- ekonomske koristi	Skupaj prihodki	Operativni stroški	Amortizacija	Stroški financiranja		Skupaj odhodki
-2013	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.128,57	8.128,57	0,00	0,00	0,00	0,00	8.128,57		
2014	1	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.690,90	15.690,90	0,00	0,00	0,00	0,00	15.690,90		
2015	2	1	25.170,00	23.076,59	3.424,81	0,00	26.501,40	-1.331,40	25.170,00	106.698,01	131.868,01	13.048,20	17.286,41	0,00	30.334,61	101.533,41
2016	3	2	151.020,00	138.459,52	20.548,87	0,00	159.008,39	-7.988,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	17.286,41	0,00	153.555,07	33.752,41
2017	4	3	151.020,00	138.459,52	20.548,87	0,00	159.008,39	-7.988,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	17.286,41	0,00	153.555,07	33.752,41
2018	5	4	151.020,00	138.459,52	20.548,87	0,00	159.008,39	-7.988,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	17.286,41	0,00	153.555,07	33.752,41
2019	6	5	151.020,00	138.459,52	20.548,87	0,00	159.008,39	-7.988,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	17.286,41	0,00	153.555,07	33.752,41
2020	7	6	151.020,00	138.459,52	20.548,87	0,00	159.008,39	-7.988,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	17.286,41	0,00	153.555,07	33.752,41
2021	8	7	151.020,00	138.459,52	20.548,87	0,00	159.008,39	-7.988,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	17.286,41	0,00	153.555,07	33.752,41
2022	9	8	151.020,00	138.459,52	20.548,87	0,00	159.008,39	-7.988,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	17.286,41	0,00	153.555,07	33.752,41
2023	10	9	151.020,00	138.459,52	20.548,87	0,00	159.008,39	-7.988,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	17.286,41	0,00	153.555,07	33.752,41
2024	11	10	151.020,00	138.459,52	20.548,87	0,00	159.008,39	-7.988,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	17.286,41	0,00	153.555,07	33.752,41
2025	12	11	151.020,00	138.459,52	19.722,21	0,00	158.181,73	-7.161,73	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37
2026	13	12	151.020,00	138.459,52	15.588,87	0,00	154.048,39	-3.028,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37
2027	14	13	151.020,00	138.459,52	15.588,87	0,00	154.048,39	-3.028,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37
2028	15	14	151.020,00	138.459,52	15.588,87	0,00	154.048,39	-3.028,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37
2029	16	15	151.020,00	138.459,52	15.588,87	0,00	154.048,39	-3.028,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37
2030	17	16	151.020,00	138.459,52	15.588,87	0,00	154.048,39	-3.028,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37
2031	18	17	151.020,00	138.459,52	15.588,87	0,00	154.048,39	-3.028,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37
2032	19	18	151.020,00	138.459,52	15.588,87	0,00	154.048,39	-3.028,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37
2033	20	19	151.020,00	138.459,52	15.588,87	0,00	154.048,39	-3.028,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37
2034	21	20	151.020,00	138.459,52	15.588,87	0,00	154.048,39	-3.028,39	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	12.817,45	0,00	149.086,11	38.221,37

V nadaljevanju so prikazani finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta za vse tri možne variante izvedbe investicijskega projekta. To so doba vračanja sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosa, modificirana interna stopnja donosa, koeficient K/S ter relativna neto sedanja vrednost. Za potrebe izračuna upravičenosti investicijskega projekta pa smo za vse variante izračunali tudi statične kazalnike upravičenosti investicijskega projekta. Analiza upravičenosti investicijskega projekta po statični metodi prikazuje upravičenost investicijskega projekta v določenem trenutku. Metoda pri izračunu ne upošteva časovne vrednosti denarja.

A. Finančni kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela P3.10: Kazalniki upravičenosti investicijskega projekta za vse tri možne variante izvedbe investicijskega projekta po finančni analizi.

FINANČNA ANALIZA			
Dinamični kazalniki	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
FINANČNA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	-677.511,10 EUR	-450.974,18 EUR	-448.811,38 EUR
FINANČNA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	-3,09%	-2,06%	-2,05%
FINANČNA MODIFICIRANA INTERNA STOP.DONOSA - MISD	0,25%	1,26%	0,55%
FINANČNA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	-0,73 EUR	-0,67 EUR	-0,73 EUR
FINANČNI KOEFICIENT K/S	0,904	0,951	0,931
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	75	61	73
Statični kazalniki			
Vrednost GOI del z DDV na m ² neto notranje tlorisne površine	2.873,95 EUR	1.958,27 EUR	1.429,36 EUR
Vrednost celotne investicije z DDV na m ² neto notranje tlorisne površine	3.278,58 EUR	2.346,42 EUR	1.825,52 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m ² neto notranje tlorisne površine	-35,97 EUR	-13,78 EUR	-21,02 EUR

Finančna neto sedanja vrednost je pri vseh treh možnih variantah pri 7% diskontni stopnji negativna, kar pomeni, da investicijski projekt pod nobeno obravnavano varianto ne prinaša nobenega donosa. Ravno tako je pri vseh variantah negativna **finančna interna stopnja donosa**. Nižja od diskontne stopnje 7% je pri vseh variantah tudi finančna modificirana interna stopnja donosa. **Doba vračanja** vloženih sredstev po finančni analizi pri vseh variantah presega amortizacijsko dobo, kar pomeni, da se vložena sredstva ne povrnejo v ekonomski dobi projekta. Izračunana **finančna relativna neto sedanja vrednost projekta** je pri vseh variantah negativna, kar pomeni, da nam vsak vloženi EUR prinaša pri vseh variantah izgubo. Da so po finančni analizi stroški projekta višji od vseh koristi, ki jih prinaša investicijski projekt pod vsemi variantami, nam pove **finančni koeficient K/S** (razmerje koristi/stroški), ki je pri vseh izračunih manjši od 1.

Na podlagi izračunanih statičnih kazalnikov po finančni analizi pa vidimo, da tako vrednost GOI del kot tudi vrednost celotnega projekta z DDV na m² neto notranje tlorisne površine je najnižja pri Varianti 3. Ravno tako tudi vse variante prinašajo po finančni analizi letno bruto izgubo na m² neto notranje tlorisne površine. Najmanjšo letno izgubo na m² nam prinaša Varianta 2.

Na podlagi izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov upravičenosti investicijskega projekta pri vseh obravnavanih variantah vidimo, da je investicijski projekt pod vsemi tremi variantami po finančni analizi neupravičen za izvedbo.

B. Sklep finančne analize

Izračunani finančni kazalniki investicijskega projekta so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt pri vseh treh možnih variantah na podlagi finančne analize, v okviru katere so bili upoštevani samo dejanski finančni oz. realni denarni tokovi, finančno nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo. Izračunani finančni kazalniki investicijskega projekta so pokazali, da je obravnavani investicijski projekt (ne glede na izvedeno varianto investicije) gledano samo s finančnega vidika nerentabilen in s tem tudi neupravičen za izvedbo, saj vsi finančni kazalniki ne dosegajo vrednosti, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta. Pri vseh treh možnih variantah je

izkazal manj ugodne finančne kazalnike učinkovitosti. Finančni kazalniki pri vseh treh obravnavanih variantah ne dosegajo, ki bi potrjevale upravičeno izvedbo investicijskega projekta.

Najboljši, toda še vedno slab rezultat oz. neupravičen za izvedbo, nam poda Varianta 2 – Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo.

Investicijski projekt je na podlagi izvedene finančne analize in izračunanih dinamičnih in statičnih finančnih kazalnikov pri vseh treh obravnavanih variantah neupravičen za izvedbo, zato ga posledično upravičujemo na podlagi širših družbeno-ekonomskih koristi oz. z izvedbo ekonomske analize (CBA-Analize stroškov in koristi), saj le-ta predstavlja vlaganja v javno, socialno (vzgojno-varstveno) infrastrukturo in ga zato ne moremo primerjati s tržnimi kazalniki upravičenosti izvedbe.

III. EKONOMSKA ANALIZA možnih variant izvedbe investicijskega projekta

Kljub finančnemu bremenu prinaša izvedba investicijskega projekta tudi širše družbeno-ekonomske učinke (koristi), ki pomembno vplivajo na blaginjo celotne družbe. V nadaljevanju je prikazan ekonomski denarni tok (ekonomski oz. realen denarni tok na podlagi CBA) investicijskega projekta za vse tri možne variante izvedbe investicijskega projekta (tabela P3.11, tabela P3.12 in tabela P3.13). Osnova za izračun kazalnikov ekonomske učinkovitosti investicijskega projekta predstavljajo parametri, upoštevani v finančni analizi, ki so nadgrajeni še s parametri proučevanja vpliva projekta na širše okolje in jih je mogoče ovrednotiti v denarju. Investicijski projekt prinaša tako neposredne in posredne koristi (prilive) kot tudi neposredne in posredne stroške (odlive), ki so povzeti iz predpostavk in podatkov v prilogi 2 za ekonomsko dobo projekta.

Novogradnja (v primeru Variante 1 in Variante 2) oz. rekonstrukcija (v primeru Variante 3) in organiziranje dvooddelnega otroškega vrtca v Opatjem selu ne predstavlja investicije za dobičkonosne namene. Zaradi tega investicijskega projekta po finančnih kazalnikih ne moremo neposredno primerjati z investicijami, ki jih izvajajo gospodarske družbe in katerih namen je ustvarjanje dobička. S tega vidika različni izračuni dinamičnih in statičnih kazalnikov uspešnosti naložbe predstavljeni v okviru finančne analize niso najbolj primerni za odločanje o upravičeni izvedbi projekta v socialno (vzgojno-varstveno) infrastrukturo. Namen ekonomske analize je ocena vplivov izvedbe projekta na širše družbeno-ekonomsko okolje. V okviru ekonomske analize se ugotovi, ali je družba v boljšem položaju, če se projekt kljub njegovi finančni nerentabilnosti izvede, ker njegove koristi presegajo stroške.

Tabela P3.11: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta za **Varianto 1** po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (z.p.št.)	Leto obratovanja	EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta 1													
			DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE				DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ			DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%)				
			PRILIVI (PRIHODKI)			ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)			SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE	POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
			Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi	SKUPAJ		Ostane vrednosti									
-2013	0	0	0,00	8.128,57	8.128,57	0,00	8.128,57	48.535,00	8.128,57	48.535,00	8.128,57	-40.406,43	48.535,00	8.128,57	-40.406,43	
2014	1	0	0,00	97.827,87	97.827,87	0,00	97.827,87	432.904,95	97.827,87	432.904,95	97.827,87	-335.077,09	404.584,07	91.427,91	-313.156,15	
2015	2	1	151.020,00	112.275,67	263.295,67	132.005,67	131.289,99	341.381,21	263.295,67	473.386,88	131.289,99	-210.091,21	298.175,57	114.673,77	-183.501,80	
2016	3	2	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	45.045,85	45.045,85	
2017	4	3	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	42.098,93	42.098,93	
2018	5	4	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	39.344,79	39.344,79	
2019	6	5	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	36.770,83	36.770,83	
2020	7	6	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	34.365,26	34.365,26	
2021	8	7	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	32.117,07	32.117,07	
2022	9	8	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	30.015,95	30.015,95	
2023	10	9	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	28.052,29	28.052,29	
2024	11	10	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	26.217,09	26.217,09	
2025	12	11	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	24.501,96	24.501,96	
2026	13	12	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	22.899,03	22.899,03	
2027	14	13	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	21.400,96	21.400,96	
2028	15	14	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	20.000,90	20.000,90	
2029	16	15	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	18.692,43	18.692,43	
2030	17	16	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	17.469,56	17.469,56	
2031	18	17	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	16.326,69	16.326,69	
2032	19	18	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	15.258,59	15.258,59	
2033	20	19	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	0,00	187.188,78	132.005,67	55.183,10	55.183,10	0,00	14.260,36	14.260,36	
2034	21	20	151.020,00	36.168,78	187.188,78	132.005,67	55.183,10	252.151,05	439.339,83	132.005,67	307.334,15	307.334,15	0,00	74.225,22	74.225,22	
SKUPAJ			3.020.400,00	905.438,85	3.925.838,85	2.640.113,46	1.285.725,39	252.151,05	822.821,16	4.177.989,90	3.462.934,62	1.537.876,44	715.055,28	751.294,64	773.293,99	21.999,36

Tabela P3.12: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta za **Varianto 2** po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (z.p.št.)	Leto obratovanja	EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta 2													
			DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE				DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ			DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%)				
			PRILIVI (PRIHODKI)		ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK	
			Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi			SKUPAJ	Ostane vrednosti								
-2013	0	0	0,00	8.128,57	8.128,57	0,00	8.128,57	48.535,00	8.128,57	48.535,00	8.128,57	-40.406,43	48.535,00	8.128,57	-40.406,43	
2014	1	0	0,00	97.827,87	97.827,87	0,00	97.827,87	431.957,49	97.827,87	431.957,49	97.827,87	-334.129,62	403.698,59	91.427,91	-312.270,67	
2015	2	1	151.020,00	60.148,76	211.168,76	132.207,66	78.961,09	113.000,73	211.168,76	245.208,39	78.961,09	-34.039,64	98.699,21	68.967,68	-29.731,54	
2016	3	2	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	44.729,62	44.729,62	
2017	4	3	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	41.803,39	41.803,39	
2018	5	4	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	39.068,59	39.068,59	
2019	6	5	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	36.512,70	36.512,70	
2020	7	6	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	34.124,02	34.124,02	
2021	8	7	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	31.891,60	31.891,60	
2022	9	8	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	29.805,24	29.805,24	
2023	10	9	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	27.855,36	27.855,36	
2024	11	10	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	26.033,05	26.033,05	
2025	12	11	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	24.329,95	24.329,95	
2026	13	12	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	22.738,27	22.738,27	
2027	14	13	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	21.250,72	21.250,72	
2028	15	14	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	19.860,49	19.860,49	
2029	16	15	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	18.561,20	18.561,20	
2030	17	16	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	17.346,92	17.346,92	
2031	18	17	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	16.212,07	16.212,07	
2032	19	18	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	15.151,47	15.151,47	
2033	20	19	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	0,00	187.003,38	132.207,66	54.795,71	54.795,71	0,00	14.160,25	14.160,25	
2034	21	20	151.020,00	35.983,38	187.003,38	132.207,66	54.795,71	176.961,56	363.964,94	132.207,66	231.757,27	231.757,27	0,00	55.972,41	55.972,41	
SKUPAJ			3.020.400,00	849.789,34	3.870.189,34	2.644.153,29	1.226.036,05	176.961,56	593.493,22	4.047.150,90	3.237.646,51	1.402.997,60	809.504,39	550.932,80	705.931,48	154.998,68

Tabela P3.13: Ekonomski denarni tok investicijskega projekta za **Varianto 3** po ekonomski analizi v ekonomski dobi projekta, v EUR.

Letnica (obdobje)	Leto (za p. št.)	Leto obratovanja	EKONOMSKA ANALIZA - EKONOMSKI DENARNI TOK V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA - Varianta 3													
			DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE				DENARNI TOK NA KONCU EKONOMSKE DOBE	DENARNI TOK - INVESTICIJSKA VLAGANJA	SKUPAJ			DISKONTIRANE VREDNOSTI (7,0%)				
			PRILIVI (PRIHODKI)		ODLIVI Odhodki v fazi obratovanja (Operativni stroški)	SKUPAJ DENARNI TOK VEZAN NA OBRATOVANJE			POZITIVEN DENARNI TOK (PRILIVI)	NEGATIVEN DENARNI TOK (ODLIVI)	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK (PRILIVI-ODLIVI)	INVESTICIJSKA VLAGANJA	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK	
			Prihodki v fazi obratovanja	Družbeno-ekonomske koristi			SKUPAJ	Ostane vrednosti								
-2013	0	0	0,00	8.128,57	8.128,57	0,00	8.128,57	48.535,00	8.128,57	48.535,00	8.128,57	-40.406,43	48.535,00	8.128,57	-40.406,43	
2014	1	0	0,00	15.690,90	15.690,90	0,00	15.690,90	75.742,71	15.690,90	75.742,71	15.690,90	-60.051,81	70.787,58	14.664,39	-56.123,18	
2015	2	1	25.170,00	106.698,01	131.868,01	13.048,20	118.819,82	450.725,68	131.868,01	463.773,87	118.819,82	-331.905,86	393.681,26	103.781,83	-289.899,43	
2016	3	2	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	41.662,88	41.662,88	
2017	4	3	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	38.937,27	38.937,27	
2018	5	4	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	36.389,97	36.389,97	
2019	6	5	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	34.009,32	34.009,32	
2020	7	6	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	31.784,41	31.784,41	
2021	8	7	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	29.705,06	29.705,06	
2022	9	8	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	27.761,74	27.761,74	
2023	10	9	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	25.945,55	25.945,55	
2024	11	10	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	24.248,18	24.248,18	
2025	12	11	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	22.661,85	22.661,85	
2026	13	12	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	21.179,30	21.179,30	
2027	14	13	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	19.793,73	19.793,73	
2028	15	14	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	18.498,82	18.498,82	
2029	16	15	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	17.288,61	17.288,61	
2030	17	16	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	16.157,58	16.157,58	
2031	18	17	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	15.100,55	15.100,55	
2032	19	18	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	14.112,66	14.112,66	
2033	20	19	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	0,00	187.307,48	136.268,66	51.038,82	51.038,82	0,00	13.189,40	13.189,40	
2034	21	20	151.020,00	36.287,48	187.307,48	136.268,66	51.038,82	170.899,32	358.206,80	136.268,66	221.938,14	221.938,14	0,00	53.600,96	53.600,96	
SKUPAJ			2.894.550,00	819.979,56	3.714.529,56	2.602.152,70	1.112.376,86	170.899,32	575.003,38	3.885.428,88	3.177.156,08	1.283.276,18	708.272,80	513.003,84	628.602,62	115.598,79

A. Ekonomski kazalniki upravičenosti izvedbe investicijskega projekta

Tabela P3.14: Kazalniki upravičenosti investicijskega projekta za vse tri možne variante izvedbe investicijskega projekta po ekonomski analizi.

EKONOMSKA (CBA) ANALIZA			
Dinamični kazalniki	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST - NSV	21.999,36 EUR	154.998,68 EUR	115.598,79 EUR
EKONOMSKA INTERNA STOPNJA DONOSA - ISD	7,44%	10,98%	10,24%
EKONOMSKA MODIFICIRANA INTERNA STOP. DONOSA - MISD	7,20%	8,75%	8,34%
EKONOMSKA RELATIVNA NETO SEDANJA VREDNOST - RNSV	0,03 EUR	0,28 EUR	0,23 EUR
EKONOMSKI KOEFICIENT K/S	1,206	1,250	1,223
DOBA VRAČANJA SREDSTEV (v letih)	19	16	17
Statični kazalniki			
Vrednost GOI del z DDV na m ² neto notranje tlorisne površine	2.277,60 EUR	1.551,93 EUR	1.132,76 EUR
Vrednost celotne investicije z DDV na m ² neto notranje tlorisne površine	2.662,85 EUR	1.920,69 EUR	1.513,17 EUR
Letni bruto dobiček/izguba na m ² neto notranje tlorisne površine	102,92 EUR	119,92 EUR	88,82 EUR

Ekonomska neto sedanja vrednost je pri 7% diskontni stopnji pri vseh treh obravnavanih variantah pozitivna (najvišja pri Varianti 2), kar pomeni, da je investicijski projekt pod vsemi tremi variantami družbeno-ekonomsko donosen. **Ekonomska interna stopnja donosa** je pozitivna pri vseh treh variantah (najvišja pri Varianti 2). **Ekonomska modificirana interna stopnja donosa** pa je ravno tako pri vseh variantah pozitivna in višja od 7% diskontne stopnje, kar potrjuje, da je izvedba projekta upravičena in da je s širšega družbeno-ekonomskega vidika donosna v vseh treh primerih. Glede na izračunano **dobro vračanja** po ekonomski analizi vidimo, da se vložena sredstva na podlagi ekonomske analize, ki upošteva širše družbeno-ekonomske koristi, povrnejo v opazovani ekonomski dobi pri vseh treh variantah, najhitreje pri Varianti 2. Pri vseh treh variantah je pozitivna tudi **ekonomska relativna neto sedanja vrednost**, kar pomeni, da na vsak vloženi EUR nam projekt prinaša donos, in sicer najvišjega pri Varianti 2, najnižjega pa pri Varianti 1. Pri vseh treh variantah je ekonomski koeficient K/S višji od 1, kar pomeni, da nam po ekonomski analizi pri vseh variantah projekt prinaša višje koristi od vseh stroškov/izgub.

Na podlagi izračuna statičnih kazalnikov po ekonomski analizi vidimo, da znaša tako vrednost del GOI del kot tudi vrednost celotnega projekta z DDV na m² neto notranje tlorisne površine pri vseh variantah manj kot po finančni analizi. Vse tri variante pa nam po ekonomski analizi prinašajo tudi vse tri obravnavane variante. Najvišji bruto letni dobiček na m² neto notranje tlorisne površine nam prinaša Varianta 2, najnižjega pa Varianta 3.

Na pogladi izračunanih dinamičnih in statičnih ekonomskih kazalnikov vidimo, da je investicijski projekt pri vseh treh variantah po ekonomski analizi upravičen za izvedbo, saj vsi kazalniki dosegajo vrednosti, ki so potrebne za upravičeno izvedbo projekta. Najboljše rezultate pa nam daje Varianta 2 – Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo.

B. Sklep ekonomske analize

Predmetni investicijski projekt je po ekonomski analizi pri vseh treh obravnavanih variantah rentabilen in upravičen za izvedbo (ekonomsko-CBA upravičen), kar potrjujejo vsi izračunani ekonomski kazalniki, saj vsi dosegajo vrednosti, ki potrjujejo upravičeno izvedbo investicijskega projekta. **Rezultati ekonomske analize pa kažejo, da je med obravnavanimi možnimi variantami izvedbe investicijskega projekta z vidika investitorja ugodnejša Varianta 2 – Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo, saj dosega boljše ekonomske kazalnike upravičenosti investicijskega projekta kot Varianta 1 in Varianta 3.**

Na podlagi dobljenih rezultatov ekonomske analize smo prišli do sklepa/potrditve, da je izvedba investicijskega projekta na podlagi vseh obravnavanih variant izvedbe investicijskega projekta ekonomsko upravičen oz. upravičena na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi, saj je njegova izvedba družbeno-ekonomsko koristna. Optimalna izbira pa bi bila tudi na podlagi ekonomske (CBA) analize izvedba investicijskega projekta pod Varianto 2 - Novogradnja

»nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje. Če pa upoštevamo še vse koristi, ki se jih ne da denarno ovrednotiti in bi jih prinesla izvedba investicijskega projekta, ter vse stroške v primeru njegove neizvedbe vidimo, da je na podlagi CBA-Analize stroškov in koristi (ekonomske analize), smiselno in upravičeno izvesti investicijski projekt »Izgradnja Vrtca Opatje selo«, in sicer Varianto 2 – Novogradnja »nizkoenergijskega« objekta Vrtca Opatje selo, ki se je pokazala kot optimalna varianta izvedbe.