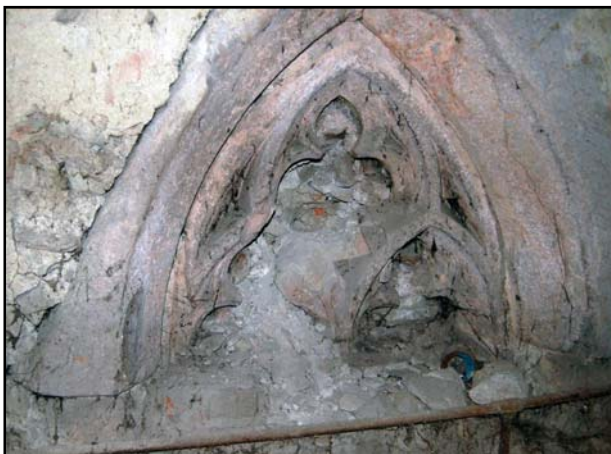


# OBNOVA KULTURNEGA SPOMENIKA NASKOV DVOREC V MARIBORU

---

## Predinvesticijska zasnova



# Kazalo vsebine

<b>1</b>	<b>UVODNO POJASNILO S POVZETKOM</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ANALIZA STANJA</b>	<b>7</b>
2.1	Prikaz obstoječih in predvidenih potreb po investiciji	8
2.2	Usklajenost investicijskega projekta s strategijami	9
2.2.1	Usklajenost z razvojnimi strategijami	9
2.2.2	Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti	11
2.3	Lokacija	12
2.3.1	Makrolokacija	12
2.3.2	Mikrolokacija	13
<b>3</b>	<b>ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA VARIANT</b>	<b>16</b>
4.1	Alternativa »brez« investicije	16
4.2	Alternativa z investicijo	16
<b>5</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV</b>	<b>17</b>
5.1	Vpliv investicije z vidika okoljske sprejemljivosti	17
<b>6</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>ČASOVNI NAČRT</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>FINANČNA KONSTRUKCIJA</b>	<b>21</b>
8.1	Ocena investicijskih stroškov	22
8.2	Ocena upravičenih stroškov	22
8.3	Ocena preostalih stroškov	23
8.4	Predvideni viri financiranja	24
8.5	Operativni stroški	25
8.6	Ekonomska analiza	25

<b>8.7</b>	<b>Izračun kazalnikov in stopnje sofinanciranja .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJA .....</b>	<b>28</b>
<b>9.1</b>	<b>Analiza občutljivosti .....</b>	<b>28</b>
9.1.1	Zvišanje investicijskih stroškov .....	28
9.1.2	Zvišanje operativnih stroškov .....	29
9.1.3	Znižanje prihodkov .....	30
<b>9.2</b>	<b>Analiza tveganj.....</b>	<b>30</b>

## 1 Uvodno pojasnilo s povzetkom

Naskov dvorec oz. Naskova hiša v Vetrinjski ulici 30, ki ga strokovna literatura uvršča med najpomembnejše in najlepše meščanske hiše v Mariboru, ponekod v literaturi poimenovan tudi Oreški dvor, dejansko predstavlja, kljub baročni preobleki, eno najstarejših zgradb v mestu, saj sega njen kontinuirani gradbeni razvoj v bistvu še v prvo četrtino 13. stoletja, kar pa trenutno izpričujejo le še zgodovinski viri, ki se nanašajo na nekdanjo vetrinjsko posest v Mariboru in njegovi okolici.

Predmet investicijskega projekta je obnova tega kulturnega spomenika lokalnega pomena, na Vetrinjski ul. 30 v Mariboru. Z nameravano investicijo, bi v celoti sanirali in obnovili kulturni zgodovinski objekt Naskov dvorec. Mesto Maribor in širša regija bi s to sanacijo pridobila nove zaposlitve in novo turistično točko v samem mestnem jedru, kar bi prispevalo k dvigu turistične in kulturne atraktivnosti te regije.

Kot možna vsebina Nakovega dvorca po sami obnovi, bi lahko bila kulturno - turistična vsebina, in sicer v obliki Regijskega centra umetnosti in obrti. Dejavnost v Naskovem dvorcu bo usmerjena predvsem v doseganje čim višjo turistične in kulturne atraktivnosti. Prihodki se bodo ustvarjali s pobiranjem vstopnin in prodajo izdelkov, izdelanih v samem obnovljenem objektu.

Na osnovi predhodnih podobnih investicij, predvidevamo sledeče cene investicije:

<b>TEKOČE CENE</b>		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika</b>	<b>3.229.881</b>	<b>168.920</b>	<b>743.532</b>	<b>2.317.429</b>
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	260.158	0	260.158	0
GOI, okolje	2.405.869	0	436.525	1.969.344
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	31.930	0	16.150	15.780
Proračun Mestne občine Maribor	1.154.365	168.920	443.532	541.913
ESRR- prednostna usmeritev RRP, ki jih zagotavlja SVLR	2.075.516	0	300.000	1.775.516
Skupaj	3.229.881	168.920	743.532	2.317.429

Na osnovi neto denarnega toka iz ekonomske analize, smo ugotovili, da je

<b>Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)</b>	<b>13,21%</b>
--	---------------

Na osnovi diskontiranega neto denarnega toka s 7% diskontno stopnjo pa znaša

<b>Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)</b>	<b>563.501</b>
---	----------------

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		3.115.332
Od tega upravičeni stroški (EC)		2.540.005
Diskontirani inv. stroški (DIC)	2.605.505	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-5.194	

## *Osnovni podatki o pripravi in nadzoru investicijske dokumentacije*

---

<b>Investitor:</b>	Mestna občina Maribor, Ul. Heroja Staneta 1 2000 Maribor
<b>Izdelovalec investicijske dokumentacije:</b>	Komunaprojekt d.d. Partizanska c. 3-5 2000 Maribor
<b>Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije:</b>	
<b>Pripravljaivec investicijske dokumentacije:</b>	Komunaprojekt d.d.
<b>Odgovorna oseba:</b>	Marjan Bastič, univ.dipl.ekon.
<b>Sodelavci:</b>	Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh. Matej Bastič,
<b>Naročnik investicijske dokumentacije:</b>	Mestna občina Maribor Župan Franc Kangler
<b>Nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije:</b>	Andreja Budar, univ.dipl.ekon. Daniel Sajko, univ.dipl.prof.fil
<b>Upravljaivec:</b>	Mestna občina Maribor Župan Franc Kangler

## **Mestna občina Maribor, Mestna uprava**

**Projektna skupina odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in tehnične dokumentacije**

### **Vodja projektne skupine :**

**Andreja Budar, univ.dipl.ekon**, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna, aktivno sodelovala v EU omrežju urbane preнове starih mestnih jeder URBACT 'Kulturne aktivnosti in kreativne industrije' in URBACT ' Partecipando'.

### **Člani projektne skupine:**

**Stojan Skalicky, univ.dipl.inž.arh**, svetovalec župana (mestni arhitekt)

#### **Mestna uprava:**

- **Andrej Krapše, dipl.org.dela**, Urad za gospodarske dejavnosti
- **Daniel Sajko, univ.dipl.fil**, Urad za mladino in kulturo
- **Darko Lorenčič, dipl.inž.gradb**, Urad za gospodarske dejavnosti
- **Lidija Zorec, ekon.**, Urad za finance in proračun
- **Mitja Leskovar**, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna

#### **Zavod za varstvo kulturne dediščine**

**Krajnc Horvat Irena**, konservatorski svetovalec

**Nataša Kiš**, konservator

## 2 Analiza stanja

Naskov dvorec oz. Naskova hiša v Vetrinjski ulici 30, ki ga strokovna literatura uvršča med najpomembnejše in najlepše meščanske hiše v Mariboru, ponekod v literaturi poimenovan tudi Oreški dvor, dejansko predstavlja, kljub baročni preobleki, eno najstarejših zgradb v mestu, saj sega njen kontinuirani gradbeni razvoj v bistvu še v prvo četrtino 13. stoletja, kar pa trenutno izpričujejo le še zgodovinski viri, ki se nanašajo na nekdanjo vetrinjsko posest v Mariboru in njegovi okolici.

Predmet investicijskega projekta je obnova tega kulturnega spomenika lokalnega pomena, na Vetrinjski ul. 30 v Mariboru. Z nameravano investicijo, bi v celoti sanirali in obnovili kulturni zgodovinski objekt Naskov dvorec. Mesto Maribor in širša regija bi s to sanacijo pridobila nove zaposlitve in novo turistično točko v samem mestnem jedru, kar bi prispevalo k dvigu turistične in kulturne atraktivnosti te regije.

Obnova obsega sledeče površine:

- klet: 43 m<sup>2</sup>
- pritličje: 691 m<sup>2</sup>
- 1 nadstropje 636 m<sup>2</sup>
- mansarda 445 m<sup>2</sup>

Skupaj 1.816 m<sup>2</sup>.

Stavba na Vetrinjski ulici 30 v Mariboru, imenovana tudi Naskov dvorec, stoji na parceli št. 1356/1, pripisana k zemljiškoknjižnemu vložku št. 1234 v k.o. Maribor grad.

Naskov dvorec je v skladu z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št.5/92-80), opredeljen kot umetnostni in arhitekturni spomenik, ki se varuje v njegovi avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.

Dvorec je bil omenjan že v začetku 13.stoletja. Osrednja stavba in kapela sta bili zgrajeni v 14.stoletju, kasneje je bil dvorec večkrat prezidan. Današnji videz izhaja iz 18.stoletja, ko je dobil dvorec novega lastnika in postal plemiški reprezentančno stanovanjski objekt. Od 1785-1806 je bilo tukaj prvo mariborsko gledališče.

Objekt je grajen klasično na kamnitih pasovnih temeljih, obodne in predelne stene so grajene z opečnimi zidaki debeline do 124 cm. Pritličje enonadstropne stavbe je členjeno z vodoravnimi fugami. Nadstropje členijo pilastri, ki delijo fasade na posamezna okenska polja in nosijo ogredje s podstrešnim zidcem. Pokončno pravokoten, členjen portal je iz opeke, nad njim pa je bogato oblikovana greda z gobasto profiliranimi krili, med katerimi sta dva grba. Strop nad pritličjem je izveden kot opečni obok, nad nadstropjem je izveden leseni

tramovni strop. Streha objekta je klasična lesena dvokapnica, krita z opečno kritino. Stavba ima veliko dvorišče z 'gankom'.

Danes je objekt v razpadajočem stanju, uporabna je slaba četrtnina objekta v pritličju, kjer se nahajajo trije, za silo urejeni, poslovni prostori. Streha se seseda, zidovi so vlažni in se rušijo. Ob koncu prejšnjega stoletja (pred letom 2000) so se zaradi nevarnosti rušitve iz stanovanj v prvem nadstropju izselili dotedanji najemniki stanovanj. V preteklih letih smo na objektu izvedli le najnujnejša interventna investicijska popravila. Brez investicije, ki je predmet tega DIIP-a, bi objekt še naprej propadal, klub predvidenim manjšim adaptacijam in nujnim investicijskim vlaganjem. Mediji so ga zaradi delne izkoriščenosti in zapuščenosti poimenovali kar »speča trnuljčica«.

Z obnovo in umeščanjem kulturnih vsebin v objekt varovane kulturne dediščine, bi nedvomno pripomogli k oživitvi mestnega jedra, razširitvi turistične ponudbe v starem mestnem jedru, tako povečali turistično atraktivnost regije ter ustvarili nova delovna mesta.

## 2.1 Prikaz obstoječih in predvidenih potreb po investiciji

Obstoječe potrebe po investiciji se izkazujejo predvsem z obnovo kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki se nahaja v samem mestnem jedru mesta Maribor. Trenutna situacija omogoča le delno rabo objekta, saj je 1 nadstropje skoraj povsem neizkoriščeno oziroma so prostori prazni. Obnovitev kulturnega spomenika, bi mestni občini Maribor prinesla novo turistično točko, saj se dvorec omenja kot ena lepših zgradb v mestu.

Za Naskov dvorec – objekt kulturne dediščine velja varstveni režim, ki določa:

- varovanje kulturnih, arhitekturnih in likovnih vrednot v celoti, njihovi neokrnjenosti in izvirnosti,
- podrejanje vsake rabe in vseh posegov v hišo ohranjanju in vzdrževanju varovanih spomeniških lastnosti,
- prepoved predelav vseh likovnih in tehničnih prvin hiše, ki so ovrednotene kot del objekta kulturne dediščine, predvsem tlorisne zasnove, stopnišča, ohranjenega stavbnega pohištva.

Hiša Vetrinjska 30 – Naskov dvorec v Mariboru je kot kulturni spomenik vpisana v Register kulturne dediščine, ki ga vodi Ministrstvo za kulturo pod evidenčno številko 6234. Stoji znotraj mestnega jedra Maribor, ki je z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV št. 5/1992) razglašeno za urbanistični spomenik in vpisano v Register kulturne dediščine pod evidenčno številko 424 .



## 2.2 Usklajenost investicijskega projekta s strategijami

### 2.2.1 Usklajenost z razvojnimi strategijami

Investicija v projekt obnove kulturnega spomenika in s tem izgradnje kulturno – turističnega centra je usklajena s Strategijo razvoja Slovenije in vsemi glavnimi dokumenti, ki opredeljujejo njen okvir, kot so:

1. Državni razvojni program 2007 – 2013, sprejet marec 2008
2. Regionalni razvojni program za območje podravske razvojne regije v obdobju 2007 – 2013, sprejet marec 2007

Ad 1) Projekt je usklajen z **DRŽAVNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM 2007 – 2013, sprejetim marca 2008**

Državni razvojni program navaja razvojno-investicijske prioritete, ki so strukturirane enako kot razvojne prioritete SRS in sicer:

1. konkurenčno gospodarstvo in hitrejša rast,
2. učinkovito ustvarjanje, dvosmerni pretok in uporaba znanja za gospodarski razvoj in kakovostna delovna mesta,
3. učinkovita in cenejša država,
4. moderna socialna država in večja zaposlenost ter
5. povezovanje ukrepov za **doseganje trajnostnega razvoja** (kamor spada tudi predvidena **obnova Naskovega dvorca v Mariboru**).

Peta razvojno-investicijska prioriteta Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja je namenjena spodbujanju skladnega regionalnega razvoja obeh kohezijskih regij, izboljšanju kakovosti življenja v urbanih in podeželskih območjih in spodbujanju diverzifikacije na podeželju. Prioriteta vsebuje tudi boljše upravljanje s prostorom in okoljem, vzpostavitev učinkovite transportne infrastrukture ter spodbujanje razvoja kulture in kulturne dediščine.

Cilji pete razvojno-investicijske prioritete je zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulture in nacionalne identitete, skladnejšem razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter izboljšani kakovosti okolja in ustrezni komunalni infrastrukturi.

**Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja, ki spada v okvir pete razvojno-investicijske prioritete DRP se želi zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulture in nacionalne identitete, skladnejšem razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter izboljšani kakovosti okolja in ustrezni komunalni infrastrukturi.**

Ad 2) Projekt je usklajen z **REGIONALNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM ZA OBMOČJE PODRAVSKE RAZVOJNE REGIJE V OBDOBJU 2007 – 2013, iz marca 2007**

V okviru ukrepov RRP Podravske regije **spada investicija , obnova Naskovega dvorca v Mariboru, v ukrep 5.4.7 Razvoj kulture in ohranjanje kulturne dediščine**

**Neposredno pa je investicija vključena v poglavje 5.4.7.1 Obnova objektov kulturne dediščine in razvoj kulturne infrastrukture,**

Opis, cilji in možni projekti ukrepa RRP:

Številni objekti kulturne dediščine (gradovi, dvorci, muzeji, kmečke hiše itn.) predstavljajo velik neizkoriščen potencial za razvoj turističnih programov, ki temeljijo na lokalnih tradicijah in strukturalnih globalnih mega trendih. Njihova prihodnost je v prvi vrsti odvisna od njihove razvojne vloge pri oblikovanju vizije in strategije regionalnega razvoja. Že sedaj pa predstavljajo ne le pomembno zakladnico nepremične kulturne dediščine, ampak predvsem zelo ustrezno infrastrukturo za razvoj novih turističnih programov in proizvodov. Med cilji gre za : spodbujanje razvoja kakovostne kulturne infrastrukture, Spodbujanje vsebinske in programske revitalizacije kulturne dediščine in pospeševanje mreženja kulturnih in dediščinskih vsebin kot osnovo za razvoj kakovostne turistične ponudbe.

Mreža muzejev, galerij in zbirk v Podravju, Obnova objektov kulturne dediščine in njihovo povezovanje za potrebe razvoja turizma, Obnova in razvoj kakovostne kulturne infrastrukture in programov (centri kulturnih dejavnosti, gledališča, muzeji, ipd.), obnova objektov kulturne dediščine v smeri razvoja prenočitvenih kapacitet, usposobitev dvorcev in gradov, mestnih in vaških trgov kot prireditvene in turistične infrastrukture.

Kot je že uvodoma omenjeno, so cilji in nameni investicije:

- revitalizacija starega mestnega jedra;
- razvoj turistične ponudbe v regiji
- povezovanje kulture in turizma
- ustvarjanje novih delovnih mest

Državni razvojni program v svoji točki 7.4.1.3 govori o »Povezovanju naravnih in kulturnih potencialov«. Ta točka opredeljuje Slovenijo kot naravno in kulturno zelo raznoliko državo, kar predstavlja prednost pred drugimi, ne samo v Evropi, temveč tudi v svetovnem merilu. Kakovostno povezovanje naravnih in kulturnih potencialov, ob skrbi za njihovo ohranjanje, predvsem pa za gospodarsko rabo, je pomembno vsaj iz dveh vidikov:

- kakovostno življenjsko okolje je pogoj za kakovostno bivanje in konkurenčno gospodarjenje,
- smotrno povezovanje dejavnikov v okolju omogoča razvoj novih poslovnih priložnosti v turizmu, kulturi, športu in drugih povezanih dejavnostih.

Razvojna prioriteta je zato usmerjena v izkoriščanje primerjalnih prednosti Slovenije na področju turizma, narave, kulture in športa, z namenom povečevanja konkurenčne sposobnosti gospodarstva in doseganja zastavljenih razvojnih ciljev, še posebej ustvarjanje novih delovnih mest.

V okviru razvojne prioritete je tako predvideno sofinanciranje projektov v infrastrukturo, ki podpira ohraneno naravo ter naravno in kulturno dediščino, športno-turistično in drugo javno infrastrukturo, pomembno za razvoj turizma in turizmu komplementarnih dejavnosti kot so umetniški rezidenčni centri in kulturna oživitvev mest.

## 2.2.2 Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti

Pokritost z veljavno urbanistično zakonodajo:

- PUP za območje starega mestnega jedra v Mariboru (2002 in 2004)

Spomeniško varstvo:

- stavba je z veljavnim odlokom o varovanju kulturne dediščine v mestni občini Maribor varovana kot kulturni spomenik lokalnega pomena
- rekonstrukcije in ostali posegi na objektih, ki so opredeljeni kot kulturni spomeniki, se izvajajo v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in soglasji. Izhodišča za posege so konzervatorski programi, ki jih Mestna občina Maribor že pridobiva pri Zavodu za varstvo kulturne dediščine. Za omenjeni objekt je v okviru prenove mestnega jedra v 1980tih letih že izdelan posnetek in konzervatorski program, ki določa vsebinske in oblikovne smernice prenove

### Usklajenost s prostorskimi akti

Investicijski projekt je popolnoma usklajen s prostorskimi planskimi in izvedbenimi akti. V območju veljajo naslednji:

- urbanistična zasnova mesta Maribor (UZMM, 2001)
- prostorski ureditveni pogoji za območje starega mestnega jedra v Mariboru (2002 in spremembe 2004)

Poleg naštetih veljavnih dokumentov je bilo za prenovo izdelanih več predhodnih strokovnih dokumentov, najpomembnejši je gotovo konzervatorski program v okviru prenove mariborskega mestnega jedra v 1980tih letih.

Za objekt je že izdelan tudi natančen arhitekturni posnetek stanja in konzervatorski program.

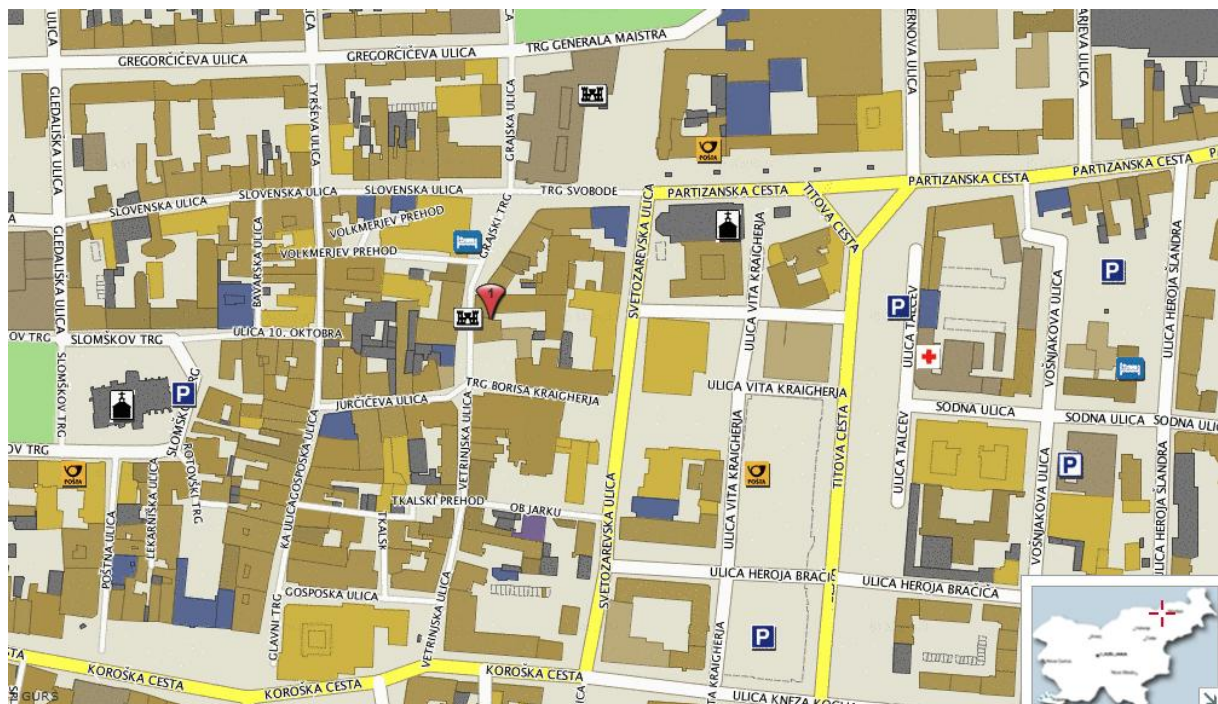
## 2.3 Lokacija

### 2.3.1 Makrolokacija

Lokacija kulturnega spomenika lokalnega pomena je v samem mestnem središču, na Vetrinjski ulici 30 v Mariboru. Historična lokacija objekta je simbolno navezana na Grajski trg in mestno četrt, ki je nanj navezana. V historičnem dojemanju tega dela obzidanega srednjeveškega mesta je izjemno pomembno dejstvo, da gre za severovzhodno historično mestno četrt, ki je pomenila mestno upravo s sedežem v mariborskem gradu.

Navezava na v psevdohistoričnem slogu obnovljen Grajski trg je izjemnega pomena, saj se na trg logično že umeščajo občasne vsebine, povezane s promocijo, turistično in kulturno vsebino Naskovega dvorca.

Lokacija dvorca na jugovzhodnem robu Grajskega trga je izjemnega pomena tudi za zaključevanje vsebin okrog trga (Mariborski grad, hotel Orel, Naskov Dvorec, kavarna Astoria) in s tem uveljavitev kompleksnega mestnega trga z več močnimi vsebinskimi akcenti (primerljivo s Slomškovi trgom kot nosilcem mnogoterih mestnih funkcij).



Vir: Najdi.si

### 2.3.2 Mikrolokacija

#### LEGA

Naskov dvorec, katerega tvorijo trije trakti – zahodni (ulični) ter severni in vzhodni dvoriščni trakt, je del kompleksa, ki se razteza med Vetrinjsko ulico na zahodu in Svetozarevsko ulico na vzhodu ter Grajskim trgom na severu in trgom Borisa Kraigherja na jugu.



*Izsek iz karte – PUP za mestno jedro v Mariboru, 2001*



### 3 Analiza tržnih možnosti

Kot možna vsebina Naskovega dvorca po sami obnovi, bi lahko bila kulturno - turistična vsebina, in sicer v obliki Regijskega centra umetnosti in obrti. Dejavnost v Naskovem dvorcu bo usmerjena predvsem v doseganje čim višjo turistične in kulturne atraktivnosti. Prihodki se bodo ustvarjali s pobiranjem vstopnin in prodajo izdelkov, izdelanih v samem obnovljenem objektu.

Predvideva se, da bo del Naskovega dvorca namenjen Regijskem centru umetnosti in obrti, ki se nanaša predvsem na dejavnost ateljejskega in ateljejsko-rezidenčnega področja, ki so v skladu z Državni razvojnim programom, ki v svoji točki 7.4.1.3 govori o »Povezovanju naravnih in kulturnih potencialov«, saj so pomembni za razvoj turizma in turizmu komplementarnih dejavnosti. »Artist in residence« je mednarodno uveljavljen model rezidenčnega programa za umetnike, kjer se umetnikom omogočajo gostovanja in s tem pridobivanje nujno potrebnih izkušenj v različnih ustvarjalnih obdobjih. Uporabljen bo recipročen model izmenjave umetnikov v okviru različnih domačih in mednarodnih mrež, ki aktivno delujejo in omogočajo pretok ustvarjalnih energij in idej. Umetnik bo praviloma v rezidenčnem programu nekaj mesecev in v tem času bo v gostiteljskem okolju predstavil svojo ustvarjalnost (razstave, projekcije, razgovori, predavanja,...). Gostitelja, v našem primeru Regionalni center umetnosti, pa bo umetnika vpeljal v okolje, ga seznanil z institucijami, mu pomagal pri organizaciji dela, pri uživetju v nove okoliščine....Podobno bo s centrom ustvarjalnosti. Center ustvarjalnosti in povezovanja v večnamenskem prostoru za ustvarjalne delavnice, ljubiteljsko umetnost, ljubiteljsko ustvarjanje etničnih obrtniških izdelkov,... kjer se bodo razvijale splošne socialno, kulturno, turistične koristnosti, kjer bomo poleg mladine vključevali še različne skupine ljudi, ki živijo na socialnem obrobju, osebe s posebnimi potrebami, starejše osebe,...Možne bodo tudi povezave umetnostne obrti in socialnega podjetništva: npr. z invalidskimi podjetji in organizacijami s programi ustvarjanja na področju umetnostne obrti.

Nova kulturno-turistična zasnova Naskovega dvorca bo usmerjena predvsem sledečim ciljem in namenom, kot so:

- ohranjanje raznih vrst tradicionalnih obrti in ohranjanja etničnega izročila,
- razvoj novih tradicionalnih in umetnostnih obrti ter sodobnega designa
- turistično tržno promoviranje in s tem povečane proizvodnje in prodaje izdelkov umetnostne obrti in obrti etničnega izročila ter sodobnega designa.

Ekonomska upravičenost projekta ne izkazuje negativnega denarnega toka, ima pa visoko družbeno vrednost, saj se s tem projektom odpirajo možnosti za povečanje prihodkov zaradi novih komplementarnih aktivnosti v neposredni okolici objekta.

## 4 Analiza variant

### 4.1 Alternativa »brez« investicije

Alternativa brez investicije pomeni v danem primeru, da se zgradbe, ki so v zelo slabem stanju ne adaptirajo, pač pa le najnujnejše in interventno investicijsko vzdržujejo, prvo nadstropje, ki je popolnoma prazno ostane še naprej neizkoriščeno, Mestna občina Maribor pa ostane brez dodatne obnovljene kulturne dediščine in atraktivne turistične točke mesta, ki so predmet tega dokumenta.

Iz stroškovnega vidika za MOM predstavlja alternativa brez investicije strošek, ki se letno giblje približno pri 20.000 EUR letno. Ti stroški predstavljajo predvsem urgentna dela in sanacijska dela, ki so potrebna za minimalno vzdrževanje objekta.

V kolikor upoštevamo tudi oportunitetne stroške, ki temeljijo zlasti na osnovi zamujenih priložnosti na področju turizma, je alternativa z investicijo smiselna in upravičena

### 4.2 Alternativa z investicijo

Alternativa z nameravano investicijo pa pomeni obnovo kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki bo pomenil revitalizacijo objekta in preprečitev pred nadaljnjim propadanjem. Z njim bo mestno jedro pridobilo revitaliziran objekt, ki bo pomenil tudi nov del turističnega mozaika mesta Maribor in okolice, poleg tega pa bo zagotavljal nova delovna mesta.

Glede na slabo obstoječe stanje objekta je alternativa z investicijo nujna, saj zagotavlja sanacijo in celovito gradbeno obnovo kulturnega zgodovinskega spomenika ter kasnejše umeščanje turistično atraktivnih kulturnih programov in vsebin, kot so :

- zamenjava dotrajanega ostrešja, letev in kritine nad celotnim objektom z novim ostrešjem
- popravilo in delna odstranitev dimnikov
- ponovna pozidava polkrožnega simpsa na zahodni strani južnega krila objekta
- zamenjava lesene stropne konstrukcije z rebričasto opečno-betonsko ploščo
- ali vsaj celovito popravilo stropne konstrukcije nad nadstropjem in vgradnjo horizontalnih
- nateznih vezi ter AB zidno vez pod legami strešne konstrukcije
- izdelava razbremenilnega AB estriha nad oboki pritličja ter istočasna vgradnja horizontalnih
- nateznih vezi s sidrnimi ploščami na fasadi ter uporabo perfo sider pri notranjih nosilnih zidovih
- popravilo "ganka" oz. pohodnih plošč in nosilne kovinske konstrukcije 'ganka'
- obnovo in delno zamenjavo dotrajanega lesa sten "ganka"



- injektiranje razpok v zidovih, saj so le-te prisotne praktično v vseh zidovih objekta
- preprečitev kapilarnega dviga vlage v zidove objekta z izvedbo drenaže okoli objekta in
- s hidrofobnim injektiranjem oz. vgradnjo hidrofobne bariere pod nivojem tal pritličja
- popravilo in delno zamenjavo stavbnega pohištva
- popravilo fasade in njen oplesk, idr.....

## 5 Analiza vplivov

### 5.1 Vpliv investicije z vidika okoljske sprejemljivosti

Pri načrtovanju in izvedbi operacije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin)
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov,..)
- trajnostna dostopnost
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Sama investicija ne bo povzročala negativnih vplivov na okolje. Glede dejstvo, da je sedanje stanje izredno slabo in delno celo porušeno, vendar kulturno spomeniško zaščiteno, se bodo z obnovo izboljšali vsi okoljevarstveni pogoji:

Voda – kanalizacijski sistem v objektu in okolici bo zgrajen v vodotesni izvedbi, zato ni pričakovati vplivov na podzemne vode v času obratovanja sistema.. Odpadne vode se bodo odtekale v mestni kanalizacijski sistem. Kakovost podtalne vode se na ta način lahko le izboljša.

Hrup – v času delovanja sama dejavnost in programska zasnova ne bo povzročala motečega hrupa, glede na okoliške programe je coniranje hrupa v skladu s prostorskimi akti primerno.

Zrak – dejavnost ne povzroča onesnaževanja zraka, saj je takšne narave, da ne sproža emisij v ozračje oz. so te emisije obvladljive v skladu s predpisi (ogrevanje, prah). Vplivi med gradnjo bodo podvrženi organizaciji gradbišča in ravnanju z gradbenimi odpadki ter kontrolirani s strani pristojnih inšpekcijskih služb.

Odpadki – Vsi odpadki, ki bodo nastajali, se bodo zbirali ločeno in tudi ločeno odvažali na ustrezna odlagališča, objekt ima predvidene ukrepe za zbiranje in odvažanje oz. ravnanje z odpadki, ki bodo nastajali bodisi med obratovanjem bodisi med gradnjo.

Družbeno okolje in psihosocialni vidik – Del zemljišč in stavb je trenutno v zelo slabem stanju. Z obnovo objekta se bo bistveno polepšal ta del mestnega jedra. Objekt bo namenjen prebivalcem širše regije. S poseganjem v kompleks Naskovega dvorca se nadaljuje prenova mestnega jedra, ob samem Grajskem trgu, kjer že sedaj v neposredni bližini poteka renoviranje nekdanjega hotela Orel in mariborskega gradu. Novoobnovljen objekt bo generiral možnosti za ponovno aktiviranje danes zanemarjene dediščine.

Naravna in kulturna dediščina – z nameravano investicijo, se bo obnovil kulturno zaščiten objekt, seveda pa tudi, da bo tako trajno ohranjen objekt dobil primerno vsebino in tako zaživel. V kolikor bo prenova uspešna in bo spodbudila nadaljnje prenavljanje dediščine v širšem območju, je pomen ohranjanja dediščine dosežen. Pri tem je izjemno pomembno, da gre za kulturno dediščino visoke kakovosti in da je pomembno, da pri projektiranju in gradnji sodeluje pristojna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Poleg tega pa se bo skušalo v skladu z konzervatorskim programom in PGD in PZI dokumentacijo uporabljati najboljše razpoložljive tehnike in materiale za obnovo, učinkovito rabo energije, rabo obnovljivih virov, zmanjšanju odpadkov, ipd.

## 6 Analiza zaposlenih

V samem novem kompleksu se bo popolnoma na novo zasnovala kadrovsko-organizacijska struktura, in sicer kot sledi:

Vodja centra – turistično-kulturni koordinator programov	1 zaposleni
Poslovni sekretar, administrativna dela	1 zaposleni
Vzdrževalec, čistilec	2 zaposlena ali zunanji servis

Eno delovno mesto je predvideno za vodjo centra, ki bo opravljal vse vodstvene funkcije, poleg tega pa skrbel za koordinacijo kulturno turističnih programov. V podporo mu bo poslovni sekretar (-ka), ki bo opravljal tudi vsa administrativna dela. Za vzdrževanje in čiščenje je predvidena po ena oseba ali zunanji strokovni servis. Skladno z razvojem in potrebami se bodo prilagajala tudi delovna mesta.

## 7 Časovni načrt

ID	Task Name	Duration	Start	Finish	Half 1, 2008												Half 2, 2008												Half 1, 2009												Half 2, 2009											
					D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N																								
1	✓ Nakup lastniškega deleža	1 day	Mon 3.12.07	Mon 3.12.07	EUR[168.920,00 €]																																															
2	Obnova kulturnega spomenika	371 days	Tue 25.3.08	Tue 25.8.09	[Gantt bar]																																															
3	✓ Uvodna opravila	36 days	Tue 25.3.08	Tue 13.5.08	[Gantt bar]																																															
4	✓ Podpis pogodbe	4 days	Tue 25.3.08	Fri 28.3.08	[Gantt bar]																																															
5	✓ Izdelava terminskega plana	12 days	Tue 25.3.08	Wed 9.4.08	[Gantt bar]																																															
6	✓ Pridobivanje projektnih pogojev	24 days	Thu 10.4.08	Tue 13.5.08	[Gantt bar]																																															
7	✓ Izdelava projektne naloge	12 days	Tue 25.3.08	Wed 9.4.08	[Gantt bar]																																															
8	Predhodna dela	38 days	Tue 25.3.08	Thu 15.5.08	[Gantt bar]																																															
9	☐ Sondaža konstrukcijskih elementov	26 days	Thu 10.4.08	Thu 15.5.08	[Gantt bar]																																															
10	☐ Lastniške razmere v okolici	27 days	Wed 9.4.08	Thu 15.5.08	[Gantt bar]																																															
11	☐ Usklajevanje ZVKD, preizkusi	38 days	Tue 25.3.08	Thu 15.5.08	[Gantt bar]																																															
12	Investicijska in projektna dokumentacija	123 days	Tue 25.3.08	Thu 11.9.08	[Gantt bar]																																															
13	✓ Izdelava PZ	2 mons	Thu 10.4.08	Wed 4.6.08	[Gantt bar]																																															
14	☐ Izdelava IP	2 mons	Thu 5.6.08	Wed 30.7.08	[Gantt bar]																																															
15	✓ Priprava razpisnega gradiva	16 days	Tue 25.3.08	Tue 15.4.08	[Gantt bar]																																															
16	✓ Objava razpisa	42 days	Fri 18.4.08	Mon 16.6.08	[Gantt bar]																																															
17	✓ Spremljanje razpisa	42 days	Fri 18.4.08	Mon 16.6.08	[Gantt bar]																																															
18	✓ Izbira projektanta	10 days	Tue 17.6.08	Mon 30.6.08	[Gantt bar]																																															
19	Projektiranje PGD	26 days	Tue 1.7.08	Tue 5.8.08	[Gantt bar]																																															
20	☐ Koordinacija projektant / naročnik	16 days	Tue 15.7.08	Tue 5.8.08	[Gantt bar]																																															
21	☐ Optimiranje PGD	2 days	Mon 4.8.08	Tue 5.8.08	[Gantt bar]																																															
22	☐ Pregled predanega PGD	4 days	Wed 6.8.08	Mon 11.8.08	[Gantt bar]																																															
23	☐ Pridobivanje soglasij	12 days	Wed 6.8.08	Thu 21.8.08	[Gantt bar]																																															
24	☐ Projektiranje PZI	49 days	Tue 1.7.08	Fri 5.9.08	[Gantt bar]																																															
25	☐ Koordinacija projektant / naročnik	49 days	Tue 1.7.08	Fri 5.9.08	[Gantt bar]																																															
26	☐ Optimiranje PZI	5 days	Mon 1.9.08	Fri 5.9.08	[Gantt bar]																																															
27	☐ Pregled predanega PZI	4 days	Mon 8.9.08	Thu 11.9.08	[Gantt bar]																																															
28	Pridobivanje gradbenega dovoljenja	22 days	Tue 12.8.08	Wed 10.9.08	[Gantt bar]																																															
29	Svetovanje pri pridobivanju GD	22 days	Tue 12.8.08	Wed 10.9.08	[Gantt bar]																																															
30	ESSR	114 days	Tue 25.3.08	Fri 29.8.08	[Gantt bar]																																															
31	☐ Svetovanje in poročila pri ESSR	114 days	Tue 25.3.08	Fri 29.8.08	[Gantt bar]																																															
32	Gradnja	248 days	Fri 12.9.08	Tue 25.8.09	[Gantt bar]																																															
33	Razpis za izvedbo	23 days	Fri 12.9.08	Tue 14.10.08	[Gantt bar]																																															
34	Gradnja	225 days	Wed 15.10.08	Tue 25.8.09	EUR[2.308.525,00 €]																																															
35	Oprema	1 mon	Wed 29.7.09	Tue 25.8.09	EUR[268.473,00 €]																																															
36	Obveščanje javnosti	371 days	Tue 25.3.08	Tue 25.8.09	EUR[31.650,00 €]																																															

## 8 Finančna konstrukcija

Investicija za izgradnjo infrastrukture je javna investicija. Predmet nameravane investicije je obnova Nakovega dvorca v Mariboru. Naskov dvorec je v skladu z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št.5/92-80), razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena, tako da je nameravana investicija, investicija v obnovo kulturnega spomenika lokalnega pomena.

Predvidena dela investicije obsegajo:

- zamenjava dotrajanega ostrešja, letev in kritine nad celotnim objektom z novim ostrešjem
- popravilo in delna odstranitev dimnikov
- ponovna pozidava polkrožnega simpsa na zahodni strani južnega krila objekta
- zamenjava lesene stropne konstrukcije z rebričasto opečno-betonsko ploščo
- ali vsaj celovito popravilo stropne konstrukcije nad nadstropjem in vgradnjo horizontalnih
- nateznih vezi ter AB zidno vez pod legami strešne konstrukcije
- izdelava razbremenilnega AB estriha nad oboki pritličja ter istočasna vgradnja horizontalnih
- nateznih vezi s sidrnimi ploščami na fasadi ter uporabo perfo sider pri notranjih nosilnih zidovih
- popravilo "ganka" oz. pohodnih plošč in nosilne kovinske konstrukcije 'ganka'
- obnovo in delno zamenjavo dotrajanega lesa sten "ganka"
- injektiranje razpok v zidovih, saj so le-te prisotne praktično v vseh zidovih objekta
- preprečitev kapilarnega dviga vlage v zidove objekta z izvedbo drenaže okoli objekta in
- s hidrofobnim injektiranjem oz. vgradnjo hidrofobne bariere pod nivojem tal pritličja
- popravilo in delno zamenjavo stavbnega pohištva
- popravilo fasade in njen oplesk, idr.....

Projekt prenove kulturnega spomenika lokalnega pomena Naskov dvorec, je uspešno kandidiral na Drugi javni razpis za prednostno usmeritev "Regionalni razvojni programi" v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete "Razvoj regij". Pridobljena so bila sredstva v višini 2.075.516 EUR.

V nadaljevanju sledi prikaz stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah.

## 8.1 Ocena investicijskih stroškov

<b>STALNE CENE</b>		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika</b>	<b>3.115.332</b>	<b>168.920</b>	<b>743.532</b>	<b>2.202.880</b>
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920		
Projektna, investicijska dokumentacija	260.158		260.158	
GOI, okolje	2.308.525	0	436.525	1.872.000
oprema	202.833			202.833
Nadzor gradnje	143.746	0	30.699	113.047
Informiranje javnosti	31.150	0	16.150	15.000

<b>TEKOČE CENE</b>		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika</b>	<b>3.229.881</b>	<b>168.920</b>	<b>743.532</b>	<b>2.317.429</b>
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	260.158	0	260.158	0
GOI, okolje	2.405.869	0	436.525	1.969.344
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	31.930	0	16.150	15.780

Za izračun tekočih cen se uporablja inflacijska stopnja, napovedana v spomladanski napovedi UMAR-ja<sup>1</sup>

## 8.2 Ocena upravičenih stroškov

Ocena upravičenih stroškov je določena za potrebe kandidature projekta obnove Naskovega dvorca na sredstva po: Javni razpis za prednostno usmeritev "Regionalni razvojni programi" v okviru operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete "Razvoj regij", za upravičene stroške v skladu s pod točko 6.5 Javna infrastruktura v območjih s posebnimi varstvenimi režimi in v turističnih območjih pod podtočko 3, ki se nanaša na obnovo objektov kulturne dediščine, razglašeni za kulturni spomenik lokalnega pomena, katere namen je povečanje turistične atraktivnosti regije in ustvarjanje novih delovnih mest, se smatrajo:

- c. stroški izvedbe gradenj (novogradnje, adaptacije, rekonstrukcije), rušitev, priprav za gradnjo in stroški izvedbe gradbenih, obrtniških in instalacijskih del in stroški zunanega urejanja objektov;
- d. stroški nakupa objektov;
- e. stroški nakupa zemljišč (do 10 % vrednosti celotnih upravičenih stroškov operacije, ki se prijavlja na ta razpis);
- f. stroški storitev izdelave investicijske dokumentacije (razen dokumenta identifikacije investicijskega projekta);
- g. stroški storitev izdelave in revizije projektne dokumentacije;
- h. stroški storitev strokovnega nadzora gradnje;
- stroški nakupa in dobave pripadajoče opreme;
- j. stroški storitev informiranja in obveščanja javnosti o operaciji.

---

<sup>1</sup> Vir: <http://www.sigov.si/umar/>

<b>Upravičeni stroški - stalne cene</b>		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	214.898	0	214.898	0
GOI, okolje	1.923.771	0	363.771	1.560.000
oprema	0	0	0	0
Nadzor gradnje	119.789	0	25.583	94.206
Informiranje javnosti	25.958	0	13.458	12.500
<b>Skupaj</b>	<b>2.453.336</b>	<b>168.920</b>	<b>617.710</b>	<b>1.666.706</b>

<b>Upravičeni stroški - tekoče cene</b>		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	214.898	0	214.898	0
GOI, okolje	2.004.891	0	363.771	1.641.120
oprema	0	0	0	0
Nadzor gradnje	124.688	0	25.583	99.105
Informiranje javnosti	26.608	0	13.458	13.150
<b>Skupaj</b>	<b>2.540.005</b>	<b>168.920</b>	<b>617.710</b>	<b>1.753.375</b>

Za izračun tekočih cen se uporablja inflacijska stopnja, napovedana v spomladanski napovedi UMAR-ja<sup>2</sup>

### 8.3 Ocena preostalih stroškov

Preostali stroški izkazujejo DDV celotne investicije, izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega programa in postavko opreme. V spodnjih tabelah so prikazani po stalnih in tekočih cenah.

<b>Preostali stroški - stalne cene</b>		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Nakup preostalega deleža objekta	0	0	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	45.260	0	45.260	0
GOI, okolje	384.754	0	72.754	312.000
oprema	202.833	0	0	202.833
Nadzor gradnje	23.957	0	5.116	18.841
Informiranje javnosti	5.192	0	2.692	2.500
<b>Skupaj</b>	<b>661.996</b>	<b>0</b>	<b>125.822</b>	<b>536.174</b>

<b>Preostali stroški - tekoče cene</b>		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Nakup preostalega deleža objekta	0	0	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	45.260	0	45.260	0
GOI, okolje	400.978	0	72.754	328.224
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	24.936	0	5.116	19.820
Informiranje javnosti	5.322	0	2.692	2.630
<b>Skupaj</b>	<b>689.876</b>	<b>0</b>	<b>125.822</b>	<b>564.054</b>

Za izračun tekočih cen se uporablja inflacijska stopnja, napovedana v spomladanski napovedi UMAR-ja<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Vir: <http://www.sigov.si/umar/>

<sup>3</sup> Vir: <http://www.sigov.si/umar/>

## 8.4 Predvideni viri financiranja

Za zapiranje finančne konstrukcije projekta so predvidena sredstva evropskih strukturnih skladov, in sicer ESRR- prednostna usmeritev RRP, ki jih zagotavlja SVLR, razliko do višine potrebnih sredstev pa bo zagotavljal občinski proračun. V danem primeru bo celotna investicija pokrita sledeče

<b>TEKOČE CENE</b>		<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika</b>	<b>3.229.881</b>	<b>168.920</b>	<b>743.532</b>	<b>2.317.429</b>
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	260.158	0	260.158	0
GOI, okolje	2.405.869	0	436.525	1.969.344
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	31.930	0	16.150	15.780
Proračun Mestne občine Maribor	1.154.365	168.920	443.532	541.913
ESRR- prednostna usmeritev RRP, ki jih zagotavlja SVLR	2.075.516	0	300.000	1.775.516
Skupaj	3.229.881	168.920	743.532	2.317.429



## 8.5 Operativni stroški

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Stroški dela</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>	<b>57.600</b>
Elektrika	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372
Plin	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403
Voda, smeti, komunalna	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037
Zavarovanje	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864
Varovanje	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930
Varstvo pri delu	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558	558
Tekoče vzdrževanje	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601
Nadom.za stavbno zemljišče	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557
Čistilni material..	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571
Drugo (klučavnice, steklo.....)	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196
<b>Stroški storitev</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>	<b>44.090</b>
<b>Skupaj operativni stroški</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>	<b>101.690</b>

## 8.6 Ekonomska analiza

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ekonomski učinek zaradi investicije v regiji	121.622	535.343	1.668.549																
Skupaj stroški investicije	-152.028	-669.179	-2.085.686																
Pozitivni učinek zaradi turizma				73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Operativni stroški				-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690
Prihodki od prodaje				61.320	65.612	70.205	75.120	80.378	86.004	92.025	98.467	105.359	112.734	120.626	129.070	138.104	147.772	158.116	169.184
Ostane vrednosti																			561.375
Neto denarni tok	-30.406	-133.836	-417.137	52.630	56.922	61.515	66.429	71.688	77.314	83.335	89.776	96.669	104.044	111.935	120.379	129.414	139.081	149.425	721.868

## 8.7 Izračun kazalnikov in stopnje sofinanciranja

Ostane vrednosti smo izračunali v skladu z Delovnim dokumentom 4 – Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, ki predvideva, da ostanek vrednosti v idealnem primeru izračunali kot sedanjo vrednost neto denarnih tokov za leta ekonomske dobe, ki presegajo število let referenčnega obdobja. Ekonomska doba projekta »Naskovega dvorca« je vsaj 50 let, zato smo za izračun uporabili neto sedanjo vrednost neskončne rente v višini neto denarnega toka v letu 2025. Na ta način izračunan ostanek vrednosti znaša 561.375 EUR.

Ker z nameravano investicijo ne bo prišlo do spremembe velikosti objekta in ker vsaj 90% cene objekta v središču mesta določa kvadratura objekta in ne ohranjenost ter na osnovi uporabe in s tem obrabe objekta, smatramo, da zaradi tega ne bo prišlo do razlike v tržni ceni v obdobju 15 let. Tako smo na osnovi diferenčne metode izračuna ostanka vrednosti upoštevali le neto sedanjo vrednost bodočega denarnega toka.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2007	168.920				-168.920
2	2008	743.532				-743.532
3	2009	2.202.880				-2.202.880
4	2010		101.690,27	51.100		-50.590
5	2011		101.690,27	54.677		-47.013
6	2012		101.690,27	58.504		-43.186
7	2013		101.690,27	62.600		-39.091
8	2014		101.690,27	66.982		-34.709
9	2015		101.690,27	71.670		-30.020
10	2016		101.690,27	76.687		-25.003
11	2017		101.690,27	82.055		-19.635
12	2018		101.690,27	87.799		-13.891
13	2019		101.690,27	93.945		-7.745
14	2020		101.690,27	100.521		-1.169
15	2021		101.690,27	107.558		5.868
16	2022		101.690,27	115.087		13.397
17	2023		101.690,27	123.143		21.453
18	2024		101.690,27	131.763		30.073
19	2025		101.690,27	140.987	561.375	600.671
	Skupaj	3.115.332	1.627.044	1.425.080	561.375	-2.755.922

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2007	157.869	0	0	0	-157.869
2008	649.430	0	0	0	-649.430
2009	1.798.206	0	0	0	-1.798.206
2010	0	77.579	38.984	0	-38.595
2011	0	72.504	38.984	0	-33.520
2012	0	67.761	38.984	0	-28.777
2013	0	63.328	38.984	0	-24.344
2014	0	59.185	38.984	0	-20.201
2015	0	55.313	38.984	0	-16.329
2016	0	51.694	38.984	0	-12.710
2017	0	48.312	38.984	0	-9.328
2018	0	45.152	38.984	0	-6.168
2019	0	42.198	38.984	0	-3.214
2020	0	39.437	38.984	0	-453
2021	0	36.857	38.984	0	2.127
2022	0	34.446	38.984	0	4.538
2023	0	32.193	38.984	0	6.791
2024	0	30.086	38.984	0	8.897
2025	0	28.118	38.984	155.225	166.091
<b>Skupaj</b>	<b>2.605.505</b>	<b>784.162</b>	<b>623.743</b>	<b>155.225</b>	<b>-2.610.699</b>

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		3.115.332
Od tega upravičeni stroški (EC)		2.540.005
Diskontirani inv. stroški (DIC)	2.605.505	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-5.194	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	2.610.699		2.605.505
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	100,20	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	2.545.069		2.540.005
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85	%	85
<b>3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):</b>	<b>2.163.308</b>		<b>2.159.004</b>

## 9 Analiza občutljivosti in analiza tveganja

### 9.1 Analiza občutljivosti

Za analizo občutljivosti smo spremljali 1% spremembo (pozitivno ali negativno) kritičnih spremenljivk, ki bi imeli 5% učinek na NSV. Izhodiščna NSV = -2.610.699

Uporabili smo spremembo sledečih spremenljivk:

- 1% dvig investicijskih stroškov
- 1% dvig operativnih stroškov
- 1% znižanje prihodkov

#### 9.1.1 Zvišanje investicijskih stroškov

V prvem koraku smo zvišali investicijske stroške za 1%. Pri tem smo ugotovili, da se NSV spremeni za **0,998%**. Ugotavljamo, da zvišanje investicijskih stroškov ni kritična spremenljivka, ki bi pomenila 5% spremembo NSV.

NSV(nova)/NDV(izhodiščna) = 1,00998

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2007	159.448	0	0	0	-159.448
2008	655.924	0	0	0	-655.924
2009	1.816.188	0	0	0	-1.816.188
2010	0	77.579	38.984	0	-38.595
2011	0	72.504	38.984	0	-33.520
2012	0	67.761	38.984	0	-28.777
2013	0	63.328	38.984	0	-24.344
2014	0	59.185	38.984	0	-20.201
2015	0	55.313	38.984	0	-16.329
2016	0	51.694	38.984	0	-12.710
2017	0	48.312	38.984	0	-9.328
2018	0	45.152	38.984	0	-6.168
2019	0	42.198	38.984	0	-3.214
2020	0	39.437	38.984	0	-453
2021	0	36.857	38.984	0	2.127
2022	0	34.446	38.984	0	4.538
2023	0	32.193	38.984	0	6.791
2024	0	30.086	38.984	0	8.897
2025	0	28.118	38.984	155.225	166.091
Skupaj	2.631.560	784.162	623.743	155.225	-2.636.754

## 9.1.2 Zvišanje operativnih stroškov

Operativne stroške smo zvišali za 1%. Sprememba NSV je v tem primeru 0,454%. Ugotavljamo, da operativni stroški niso kritična spremenljivka.

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2007	157.869	0	0	0	-157.869
2008	649.430	0	0	0	-649.430
2009	1.798.206	0	0	0	-1.798.206
2010	0	78.355	38.984	0	-39.371
2011	0	73.229	38.984	0	-34.245
2012	0	68.438	38.984	0	-29.454
2013	0	63.961	38.984	0	-24.977
2014	0	59.777	38.984	0	-20.793
2015	0	55.866	38.984	0	-16.882
2016	0	52.211	38.984	0	-13.227
2017	0	48.795	38.984	0	-9.811
2018	0	45.603	38.984	0	-6.619
2019	0	42.620	38.984	0	-3.636
2020	0	39.832	38.984	0	-848
2021	0	37.226	38.984	0	1.758
2022	0	34.790	38.984	0	4.193
2023	0	32.514	38.984	0	6.469
2024	0	30.387	38.984	0	8.597
2025	0	28.399	38.984	151.208	161.793
Skupaj	2.605.505	792.004	623.743	151.208	-2.622.558

$$\text{NSV(nova)/NDV(izhodiščna)} = 1,00454$$

### 9.1.3 Znižanje prihodkov

V zadnjem koraku analize občutljivosti smo spremljali spremembo NSV glede na spremembo prihodkov za 1%. Sprememba je imela 1,234% spremembo NSV. Tudi ta spremenljivka se ne upošteva kot kritična spremenljivka

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2007	157.869	0	0	0	-157.869
2008	649.430	0	0	0	-649.430
2009	1.798.206	0	0	0	-1.798.206
2010	0	77.579	35.086	0	-42.493
2011	0	72.504	35.086	0	-37.418
2012	0	67.761	35.086	0	-32.675
2013	0	63.328	35.086	0	-28.242
2014	0	59.185	35.086	0	-24.099
2015	0	55.313	35.086	0	-20.227
2016	0	51.694	35.086	0	-16.609
2017	0	48.312	35.086	0	-13.227
2018	0	45.152	35.086	0	-10.066
2019	0	42.198	35.086	0	-7.112
2020	0	39.437	35.086	0	-4.352
2021	0	36.857	35.086	0	-1.772
2022	0	34.446	35.086	0	640
2023	0	32.193	35.086	0	2.893
2024	0	30.086	35.086	0	4.999
2025	0	28.118	35.086	155.225	162.192
Skupaj	2.605.505	784.162	561.369	155.225	-2.673.073

$NSV(nova)/NDV(izhodiščna) = 1,01234$

## 9.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj je v danem primeru zelo težko izvesti na osnovi predhodnih dognanj in verjetnostne porazdelitve kritičnih spremenljivk. Glede na dejstvo, da nimamo kritičnih spremenljivk, katerih 1% sprememba bi imela 5% spremembo neto sedanje vrednosti, smo skušali ugotoviti, kakšne spremembe spremenljivk bi bile potrebne za 5% spremembo neto sedanje vrednosti.

5% spremembo neto sedanje vrednosti dosežemo z:

- zvišanjem investicijskih stroškov za 5,00%
- zvišanjem operativnih stroškov za: 25,38%
- znižanjem cen za: 9,86