



**БИЗНИС  
ФОРУМ 2013**

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

# Развојниот потенцијал на новата индустриска зона ШАМАК

Cost-Benefit Analysis

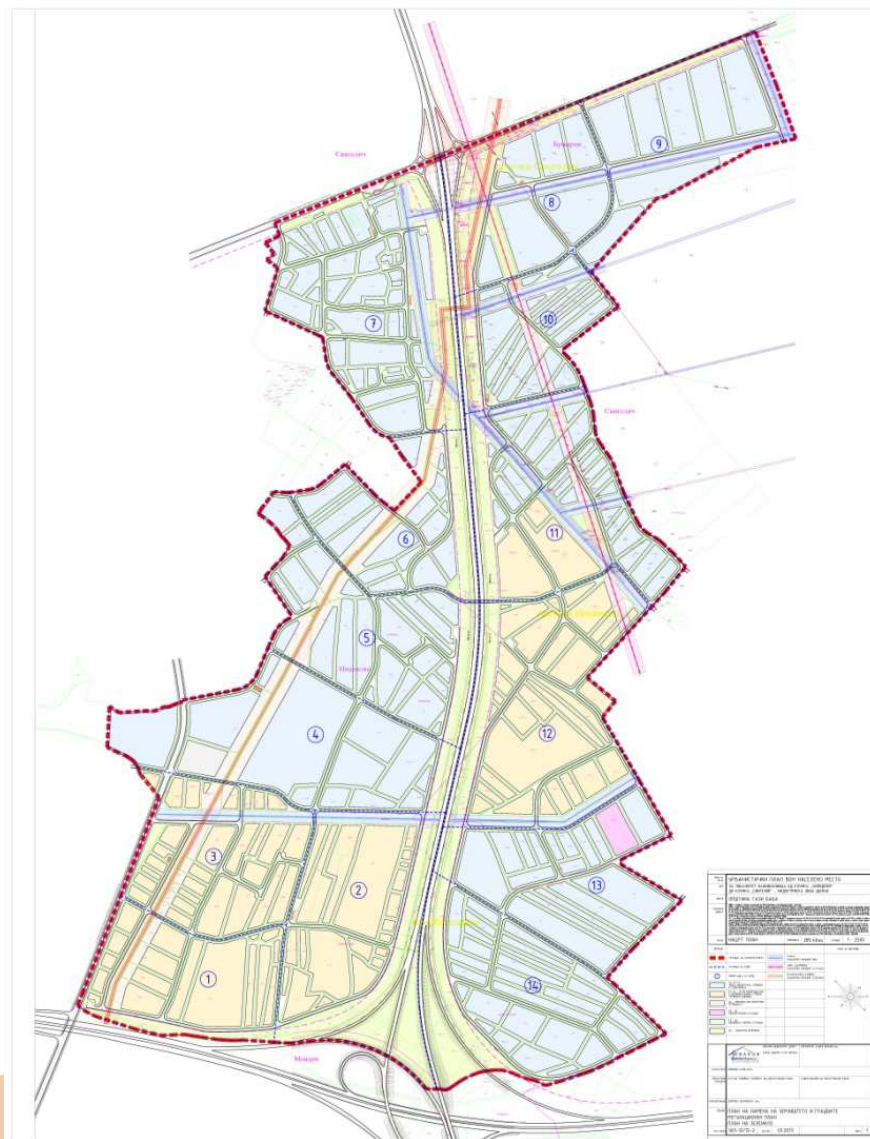
Виолета Николова Манчевска, MBA



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството



Површина: 285,46 ха

## Функција

- Атрактивна локација за нискозагадувачка лесна индустрија и логистика (сервиси и стоваришта)
- Мали комерцијални и деловни намени
- Големи трговски единици

## Поволности

- Постапката за носење на ДУП е во тек
- Лоцирани се сите 656 катастарски парцели лоцирани во КО Инџиково, КО Брњарци, КО Сингилиќ, КО Сингилиќ 2 и КО Сингилиќ 3
- Урбанистички класи: Г2, Г3, Г4, Б1, Б2, Е3-ПС, Е3-БП, Д2
- Државно земјиште (40%) и приватно земјиште (60%)

## Атрактивност на локацијата

- Целосната потребна инфраструктура ќе се обезбеди
- Коридор на примарниот гасоводен цевковод со заштитен коридор 2 x 30м
- Примарен колектор за отпадни води и колектор за вода за пиење, во непосредна близина
- 400 KW далновод со заштитен коридор од 2 x 17м
- пречистителна станица, бензинска пумпа
- Стратешка географска местоположба
- Сообраќајна поврзаност – директна врска со заобиколницата, Е10 и Е8
- Близина на аеродромот, железничката станица

Основањето и развојот на зоната е од огромно значење за целиот регион.



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Значајна предност за развојот на ИЗ ШАМАК:

- Стратешка локација
- Пристап и близина до регионални патишта
- Поволен кадровски потенцијал
- Пристап и близина до ЕУ и регионални пазари
- Висока ангажираност на регионалната и локалната управа
- Даночни повластувања и олеснувања
- Стабилни макроекономски показатели на регионот и ОГБ
- Организирана и подготвена комунална инфраструктура и уреден урбанистички план
- Перцепција за регионот и ОГБ како делово најразвиен регион (близина на ТИРЗ, најголемите локални компании)
- Поддршка за компаниите со дополнителни деловни услуги

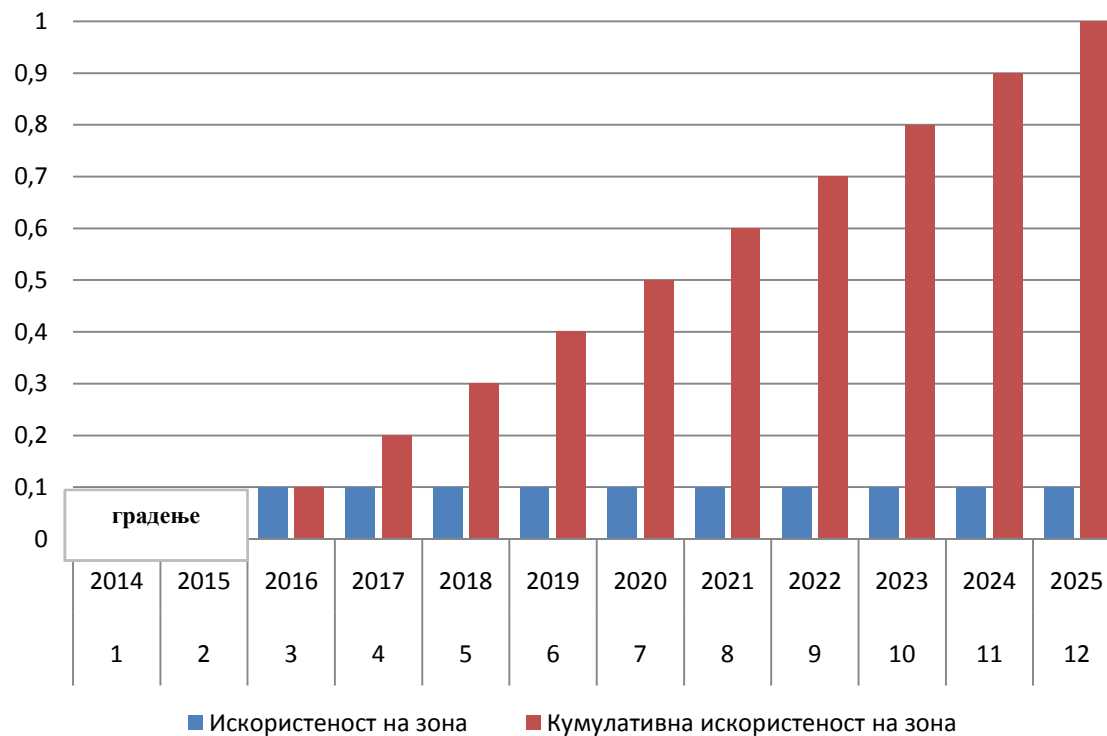


# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САЕМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Динамика на изградба и пополнување на капацитетот:





# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САЕМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Рекапитулација на инвестициски трошоци:

Инфраструктура	Евра	Структура
Планирани улици	11,400,000	57.0
Водовод	2,500,000	12.5
Фекална канализација	2,300,000	11.5
Атмосферска канализација	3,800,000	19.0
<b>Вкупно</b>	<b>20,000,000</b>	<b>100.0</b>



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САЕМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Рекапитулација на инвестиции во инфраструктурата- ПЛАНИРАНИ УЛИЦИ:

### Планирани улици (7м1 широчина + 2 x 1,5 м1 тротоар)

	ДОЛЖИНА (М)	ЕДИНЕЧНА ЦЕНА ЗА М1	ВКУПНО ВО ДЕН	ВКУПНО ВО ЕВРА
ПЛАНИРАНИ УЛИЦИ	28,120	25,000	703,000,000	<b>11,400,000</b>



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Рекапитулација на инвестиции во инфраструктурата- ВОДОВОД:

ВОДОВОД					
	Ф	должина (м')	единечна цена за м1	вкупно во ден	вкупно во евра
по траса на планирани улици	Ф80	3,000	4,000	12,000,000	<b>200,000</b>
	Ф110	16,000	5,000	80,000,000	<b>1,300,000</b>
	Ф150	10,000	6,000	60,000,000	<b>1,000,000</b>



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Рекапитулација на инвестиции во инфраструктурата- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА					
	Ф	должина (м')	единечна цена за м1	вкупно во ден	вкупно во евра
по траса на планирани улици	Ф250	24,000	4,500	108,000,000	<b>1,800,000</b>
	Ф400	5,000	6,000	30,000,000	<b>500,000</b>





# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Рекапитулација на инвестиции во инфраструктурата- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА					
	Ф	должина (м')	единечна цена за м1	вкупно во ден	вкупно во евра
по траса на планирани улици	Ф300	5,000	5,000	25,000,000	<b>400,000</b>
	Ф500	14,000	8,000	112,000,000	<b>1,800,000</b>
	Ф800	10,000	10,000	100,000,000	<b>1,600,000</b>



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САЕМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развојните предизвици и партнерството

## За инвестициските трошоци на ИЗ ШАМАК:

- Претпоставен е кредит на вкупната сума на трошоци од 20 милиони евра
  - i. Со ГКС од 10%, и
  - ii. Грејс период од 3 години



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Оперативни трошоци :

- ПЕРИОДИЧНО ОДРЖУВАЊЕ НА ПАТИШТАТА СО ПОВРЕМЕНА ЗАМЕНА НА АСФАЛТ
  - ВОДОСНАБДУВАЊЕ
  - ОДВЕДУВАЊЕ НА УРБАНИТЕ ОТПАДНИ ВОДИ
  - МЕНАЏМЕНТ СО ЦВРСТ ОТПАД
- i. Предвидена годишна стапка од 2% од вкупните инвестициски трошоци



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Оперативни трошоци за ВРАБОТЕНИ :

Вработени	Евра годишно
Менаџмент (тројца)	$5 * 12,000 = 60,000$
Технички лица (дванаесет)	$25 * 5,000 = 125,000$
Вкупно	185,000

## Оперативни трошоци за ОСИГУРУВАЊЕ :

- i. Предвидена годишна стапка од 0,5% од вкупните инвестициски трошоци



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## ПРИХОДИ ОД ИСПОЛНУВАЊЕ НА ДЕЈНОСТА:

- Компаративни вредности на просечни цени за изнајмување:

Скопје канцелариски простор во примарен сегмент А-класа (евра /м <sup>2</sup> /годишно)	Скопје канцелариски простор во примарен сегмент Б-класа (евра /м <sup>2</sup> /годишно)	Простор на ул. „Македонија“ (евра /м <sup>2</sup> /годишно)
126-162	84-108	360

Забелешка: Согласно пресметките на консултантска куќа Forton, за јун-дек 2012



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## Вкупен рекапитулар на трошоци и приходи:

Трошок/приход	Евра
Инвестициски трошок	20,000,000
Операирање и одржување (годишно)	400,000
Вработени (годишно)	185,000
Осигурување (годишно)	100,000
Приходи (годишно)	34,254,000
Данок на добивка (годишно)	10%



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САЕМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развојните предизвици и партнерството

## Резултати од финансиско економска анализа

### ИНДИКАТОРИ ЗА ПРОЕКТОТ:

ИНДИКАТОР	ВРЕДНОСТ
ФИСР	+37.87%
ФНСВ	+201,168,889 евра
ЕИСР	+42,45%
ЕНСВ	+232,196,276
ЕИСР со ФК	+42.83%
ЕНСВ со ФК	+233,558,384 евра







# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развојните предизвици и партнерството

## **БЕНЕФИЦИИ И ПРЕДНОСТИ ЗА ПОТЕНЦИЈАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ – ЛОГИСТИЧКИ:**

- Добра сообраќајна поврзаност на зоната преку пан европските коридори 8 и 10, како и релативно развиена патна инфраструктура,
- Близината на логистичкиот центар на аеродромот Александар Велики,
- Близината на железничкиот транспортен центар до индустриската зона Шамак (само 8км оддалечен),
- Близината на царинските складишта и терминали, кои се лоцирани на територијата на ОГБ, во непосредна близина на зоната Шамак,
- Најголем дел од домашните и странски меѓународни транспортери и шпедитери се лоцирани во ОГБ заедно со дистрибутивни центри и магацини и стоваришта,
- Во рамките на зоната се планираат и локации за транспортен центар и дистрибутивни центри, магацини и стоваришта, што ќе претставува значајна предност за сите бизниси лоцирани во зоната,
- Близината на логистичките пристаништа во Солун, Драч, Бар и Бургас, во однос на поевтин транспорт,
- Близината на магистралниот гасовод со зоната Шамак,
- Развиена енергетска мрежа која овозможува брза електрификација на зоната,
- Развиена телекомуникациска мрежа со изразено конкурентни телекомуникациски услуги.



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## БЕНЕФИЦИИ И ПРЕДНОСТИ ЗА ПОТЕНЦИЈАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ – ПАЗАРНИ:

- Слободен пристап до пазар од 650 милиони потрошувачи во земјите на ЕУ и ЦЕФТА,
- Ниска стапка на инфлација која се движи од 1 – 3,9 % на годишно ниво,
- Валутна и ценовна стабилност,
- Стабилен банкарски и финансиски сектор,
- Низок буџетски дефицит од 2,5% во однос на БДП на РМ,
- Трговски дефицит од 22% во однос на БДП на РМ,
- Поволен пазар на труд,
- Либерализиран пазар на енергија,
- Либерализирана надворешна трговија.



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САОМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството

## БЕНЕФИЦИИ И ПРЕДНОСТИ ЗА ПОТЕНЦИЈАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ – БИЗНИС АСПЕКТ:

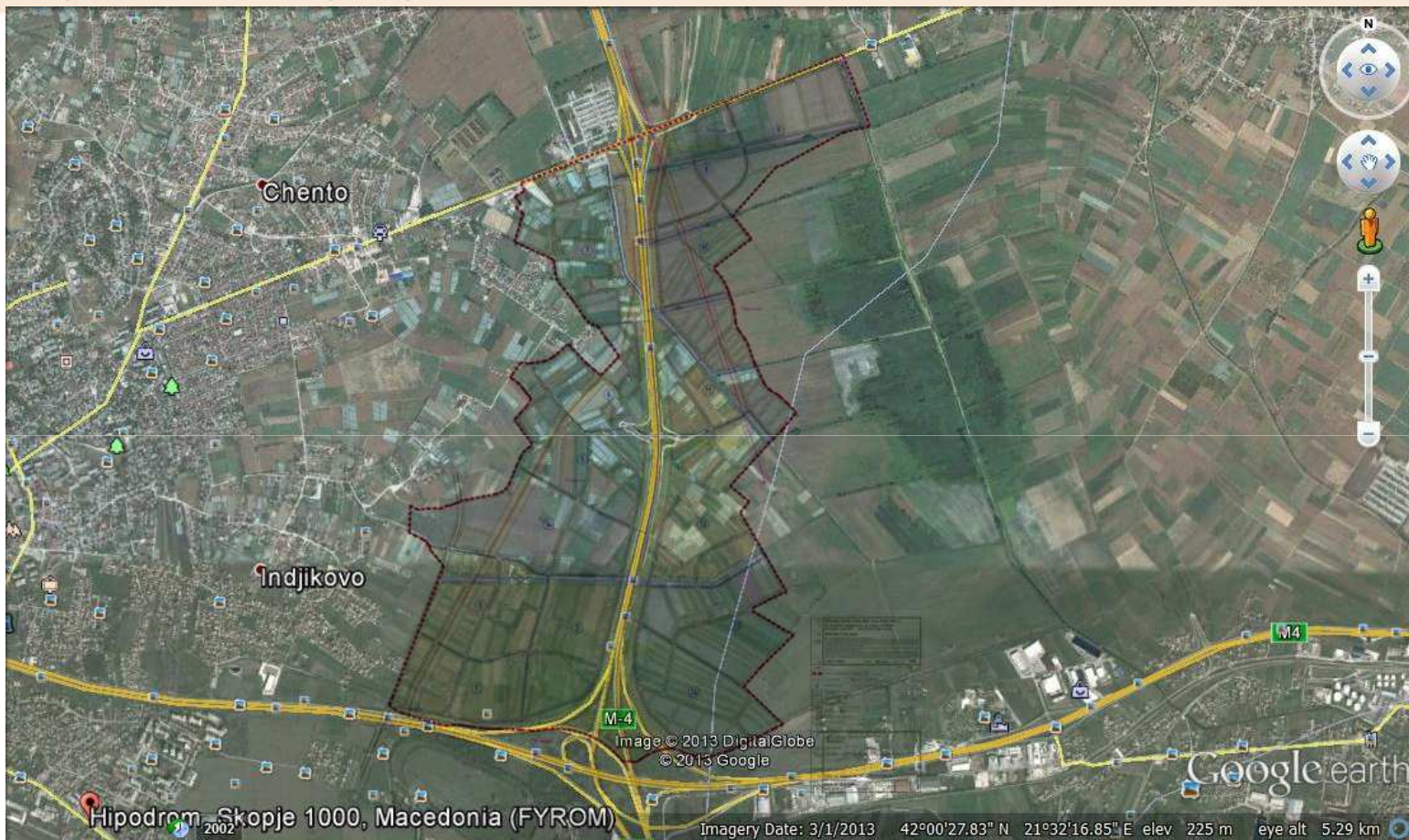
- Почетна цена од 1 евро за купување на државно градежно неизградено земјиште преку системот на е-аукции,
- Надомест за уредување на градежно земјиште со коефициент од 0,05 за урбанистички класи на намени Г2 – лесна и незагадувачка индустрија, Г3 – сервиси, Г4 – стоваришта, за објекти со урбанистичка класа на намени Б5 – угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одморалишта и за објекти од урбанистичка класа на намени А4 – хотел, мотел, планинарски дом и ловен дом (Службен весник на РМ бр.93, стр. 43 – 44, од 11 Јули 2011г.),
- Рок на добивање на одобрение за градба од 9 месеци од денот на солемнизација на договорот за купопродажба на државно градежно неизградено земјиште,
- Рок за почеток на градби од втора категорија согласно законот за градење од две години и рок за завршување на градбите од шест години,
- Најнизок рамен данок на профит од 10%,
- Најнизок рамен данок на доход од 10%,
- 0% Данок на реинвестирана добивка,
- Брза регистрација на компанија во рок од три дена,
- Конкурентна работна сила за просечно 497 евра/месечно бруто плата,
- Значајно намалени трошоците за социјални придонеси.



# БИЗНИС ФОРУМ 2013

18.12.2013 | СКОПСКИ САЕМ | ДИПЛОМАТИК САЛА

развијните предизвици и партнерството



*Ви благодариме на вниманието!*