
**Студија за концесии за имплементација на забавен парк
во град Скопје**



ГРАД СКОПЈЕ



Содржина

1. ВОВЕД	4
1.1. ИСТОРИЈАТ НА ПРОЕКТОТ	4
1.2. ОПШТ ПРЕГЛЕД НА ПОСТОЕЧКИОТ ЛУНА ПАРК.....	5
1.3. РЕЗИМЕ НА ИДЕНТИФИКУВАНИТЕ ПРОБЛЕМИ	5
1.4. ГЛАВНИ ЦЕЛИ НА КОНЦЕСИЈАТА.....	6
2. ЦЕЛИ И ОБЕМ НА СТУДИЈАТА	7
3. АНАЛИЗИ НА ПРОЕКТОТ	8
3.1. АНАЛИЗИ НА ПОСЕТЕНОСТА/ ПОБАРУВАЧКАТА.....	8
3.1.1 Пазар / Проценка на потребите	9
3.1.2 Побарани пресметки.....	13
3.2. ТЕХНИЧКИ АНАЛИЗИ.....	19
3.2.1 Опис на главните објекти.....	20
3.2.2 Концептуален Дизајн	25
3.2.3 Вредност на инвестицијата	26
3.2.4 Распоред за завршување на проектот и очекуван век на траење...	28
3.3 ПРАВНИ АНАЛИЗИ.....	28
3.3.1 Правна рамка	28
3.3.2 Предлог модел за реализација на проектот:	36
3.3.3 Ризици за концесијата / модел на ЈПП	38
3.3.4 Имплементација на соодветни алтернативи	39
3.4 ЕКОНОМСКА И ФИНАНСИСКА АНАЛИЗА.....	44
3.4.1 Извори на приходи.....	44
3.4.2. Извори на работењето и одржувањето на трошоците	47
3.4.3 Инвестиции за замена, реновирање и проширување	49
3.4.4 Структура на финансирање	50



Град Скопје

Студија за концесии за имплементација на забавен парк во
град Скопје



4.	ОСТВАРЛИВОСТА НА ПРОЕКТОТ	54
4.1.	ЕЛАБОРИРАЊЕ НА ФИНАНСИСКИОТ МОДЕЛ	54
4.2.	ДЕФИНИЦИЈА НА ОСНОВНИ СЛУЧАИ	55
4.3	РЕЗУЛТАТИ ОД ОСНОВНОТО СЦЕНАРИО	63
5.	МОЖНОСТИ ЗА РАЗВОЈ.....	66



1. Вовед

1.1. Историјат на проектот

Градот Скопје има за цел да го замени постоечкиот Луна парк во Скопје, преку јавно-приватно партнерство (ЈПП) според кој приватниот инвеститор ќе изгради, ќе го финансира и ќе работи со новиот луна парк.

Врз основа на ова, во текот на десеттата седница која беше одржана на 24.11.2009 година, Градот Скопје ја усвои одлуката за отпочнување на постапката за избор на консултант кој може да обезбеди техничка помош за спроведување на постапка за ЈПП за вклучување на приватните партнери во финансирањето на изградбата и обезбедувањето на услугите за новиот забавен парк кој се наоѓа во градот Скопје.

Обемот на работите кои треба да се извршат од страна на консултантот ги опфаќа следните активности кои ќе бидат како што е подолу споменато:

- Подготовка на ЈПП студија за одредување физибилност на проектот.
- Обезбедување на анализи и препораки за тоа како најдобро да се врши концесијата
- Избор на најсоодветна структура на ЈПП за успешно доделување на концесија
- Одлука за доделување на концесија
- Подготовка на тендерска документација и договор за концесија
- Привлекување на потенцијални кандидати
- Учество во фазата на преговори до потпишување на договорот

Со таа цел, на 22 Февруари 2010 година, IDOM (консултантот) достави до Град Скопје понуда со која беше победник на тендерот во Јуни 2010 година.

Потпишувањето на договорот се одржа на 13 Јули, со тоа што овој датум се смета како почеток на услугите на Консултантот.



1.2. Општ преглед на постоечкиот Луна Парк

Сегашниот забавен парк (Луна Парк) е основан во 1955 година но комплетно обновен во 1973 година, десет години по земјотресот од 1963 година. Сите објекти беа заменети со нови, но од тогаш досега не се воведени повеќе објекти.

Паркот е лоциран во Градскиот Парк во Скопје и истиот е управуван од фирмата Луна ДООЕЛ (Луна), којашто е основана од Јавното претпријатие Паркови и зеленило -Скопје. Јавното претпријатие Паркови и зеленило е основано од Градот Скопје.

Вкупната површина на забавниот парк е 26.563 м² кои се во сопственост на Република Македонија, а градежното земјиште на кое се протега паркот е дадено на користење на Градот Скопје.

Има вкупно 20 атракции во паркот, 9 во сопственост на Луна и останатите 11 се во сопственост и под наем на трети лица. Исто така постојат 7 деловни објекти како што се ресторани, дискотека и мини-голф кои се издаваат на трети лица од кои се остварува годишен приход.

Приходите на Луна доаѓаат од продажба на билетите од сопствените 9 атракции, наемнини на објектите и дел на приходи добиени од сопствениците на останатите 11 атракции. Како и да е, нискиот профит добиен во текот на изминатите години тешко може да ги покрие трошоците за работењето со тоа што се постигнува просечна загуба од 25% на годишните приходи.

Паркот има 18 вработени каде што повеќе од 80% имаат просечна старост од 40-50 години.

Што се однеува до комуналната инфраструктура, како што се електричната енергија, снабдувањето со вода, канализација, заштитата од пожари, хидрантската мрежа се неефикасни и не ги задоволуваат пропишаните мерки за заштита.

1.3. Резиме на идентификуваните проблеми

Идентификуваните проблеми може да се сумираат во следните точки:



Состојба на опремата

Атракциите се многу стари и нивната состојба не е соодветна за минималните стандарди за квалитет потребни за вакви објекти.

Напојувањето со електрична енергија е старо и не ги задоволува тековните потреби и не ги исполнува пропишаните мерки за заштита.

Водоводната и одводната канализационата мрежа во моментот е запрена и пумпите не работат правилно.

Хидрантската мрежа за противпожарна заштита мора целосно да се обнови.

Финансиска ситуација

Постојаните загуби кои се акумулирале во текот на последните години, зголемените трошоци за одржување и малиот број на посетители го довеле Луна Паркот во тешка финансиска состојба која ја исклучува можноста за самостојна модернизација и за купување нова опрема.

Социјални аспекти

Забавниот парк беше изграден пред многу години. Посетителите во овој парк немаат можност да уживаат во модерен и нов луна парк кои ќе им понуди нови објекти, повеќе атракции за забава и возбуда а исто така да им пружи повеќе безбедност за децата.

1.4. Главни цели на Концесијата

Земајќи ја во предвид лошата состојба на постоечкиот парк, тешката финансиска состојба на компанијата и неможноста на Луна да реновира и да вложи во нова опрема и да ги подобри мерките за безбедност, целта на Град Скопје е да започне процес за привлекување на ЈПП на потенцијални приватни инвеститори со цел да се инвестира и да се раководи со новиот забавен парк во Градскиот Парк во центарот на Скопје.

Во таа насока главните цели на процесот на концесија се следните:

- Дизајн на нов и модерен забавен парк кои ќе ги задоволи највисоките светски стандарди за ваков вид на објекти;



- Обезбедување репрезентативен објект што ќе биде обележје за промовирање на градот Скопје;
- Создавање на квалитетен и функционално дизајниран простор за забава за најмладата популација, граѓаните и потенцијалните посетители на Скопје, и
- Обезбедување на соодветен квалитет на услуги во согласност со стандардите на ЕУ

2. Цели и Обем на студијата

Во согласност со општите одредби содржани во Законот за концесии и јавно приватно партнерство ("Службен весник на Република Македонија" бр.6/12), секој почеток на концесија или доделување на договор за ЈПП ќе започне со донесување на Одлука за започнување на постапка.

Овие решенија ќе бидат усвоени од страна на надлежните органи и врз основа на Предлогот (член 17 од Законот за концесии и јавно приватно партнерство) кои ќе ги содржи следните елементи:

- Главни цели на концесијата;
- Можности за различни финансирања и управувања со предметот на предложената концесија, и
- Студија за концесиониот проект

Во согласност со погоре споменатото, главната цел на оваа студија ќе биде да му се даде на градот Скопје предлог што ќе им овозможи да се донесе одлука за започнување на постапката за доделување на концесија.

Обемот **на оваа студија** треба да ги содржи меѓу другото следниве елементи:

- Податоци за главните технички параметри на објектот, како што се:
 - Прогноза на посетеност
 - Вредност на инвестицијата
- Економски аспекти на концесијата како што се:
 - Извори на приходи кои се предвидуваат и предлог за тарифниот систем



- Проектирано работење и трошоци за одржување
- Финансиска структура поврзана со овој тип на проекти
- Вредност на концесијата
- Анализите на алтернативите на ЈПП/концесиите го земаат во предвид националното законодавство и препораките за приоритетни структури
- Ризиците поврзани со проектот, нивна распределба меѓу страните и мерки за ублажување на ризикот
- Типови на процедури и услови за давање под концесија
- Различни сценарија за развој на проектот

Оваа студија ќе овозможи анализа на техничката и економската остварливост на проектот преку дефинирање на правната основа на проектот и преку основната ситуација во однос на општите технички спецификации, алтернативни компоненти на проектот и опис на постапката за спроведување на тендерскиот процес.

3. Анализи на проектот

Со цел да се оцени остварливоста на проектот Идом Консалтинг ќе ги изврши следните анализи за главните аспекти на Луна Паркот кој треба да се изгради, како на пример:

- Анализи на посетеноста / побарувачката,
- Технички анализи,
- Правни анализи и
- Економски анализи

3.1. Анализи на посетеноста/ побарувачката

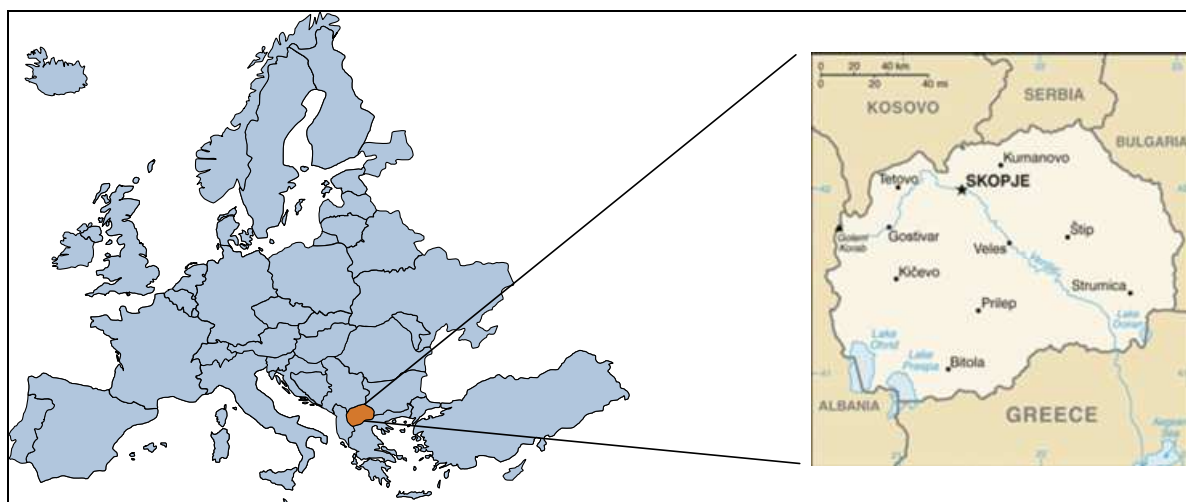
Првиот чекор за анализирање на целокупната остварливост на новиот забавен парк е анализата на пазарот за прифаќање на нов забавен парк. Оваа анализа треба да утврди дали има место за забавен парк во Градот Скопје и кои се очекуваните барања за ваков парк.



3.1.1 Пазар / Проценка на потребите

Република Македонија е земја во Југоисточна Европа се наоѓа во централниот дел на Балканскиот Полуостров. Таа е една од земјите наследнички на поранешна Југославија, која прогласи независност во 1991 година. Како што е прикажано на сликата таа се граничи со Косово на северозапад, Србија на север, Бугарија на исток, Грција на југ и со Албанија на запад.

Слика 1: Мапа на Европа и Република Македонија

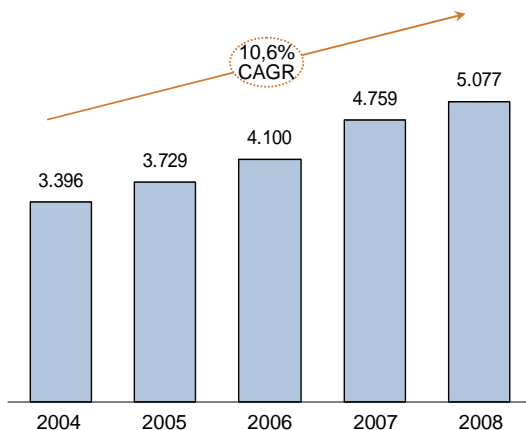


Државата е опкружена со копно, со вкупна површина од 25.713 км² и со повеќе од 2 милиони жители.

Република Македонија е членка на Обединетите нации и Советот на Европа и од 2005 година исто така таа е кандидат за членство во Европската Унија и има поднесено барање за членство во НАТО.

Главен град е градот Скопје кој има површина од 1,818 км² и 600.000 жители рапределени во 10 општини: Аеродром, Бутел, Гази Баба, Ѓорче Петров, Карпош, Кисела Вода, Сарај, Центар, Чаир и Шуто Оризари.

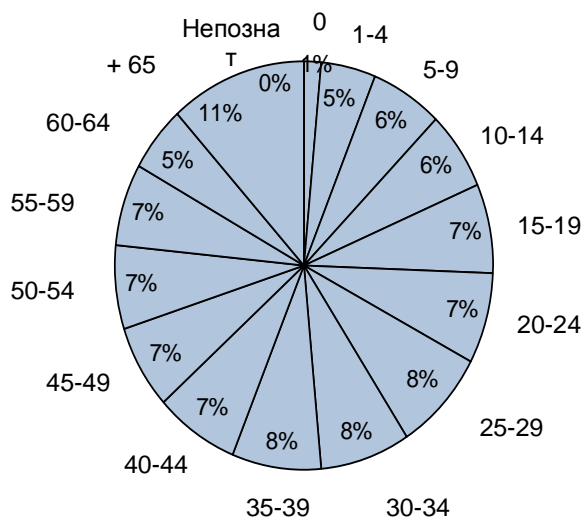
Како најголем град во Република Македонија, градот Скопје претставува политичко административен, економски, културен, образовен и истражувачки центар. Како што е прикажано на сликата во текот на последните години, Градот Скопје покажа значителен економски пораст со бруто-домашниот производ (БДП) по глава на жител кој расте со брзо темпо:

**Слика 2: Развој на БДП за град Скопје по глава на жител****БДП по глава на жител на Град Скопје**
(период: €)

Извор: Завод за статистика на Република Македонија CAGR-Збирна годишна стапка на раст

Во рамките на развиена економија или економии во развој, додека животниот стандард на луѓето се подобрува, луѓето имаат тенденција да трошат поголем дел од нивниот расположлив приход во активности како што се одење на одмор. Повеќето од овие развиени или во развој економии имаат забавни и / или тематски паркови со нивна целокупна понуда за слободното време. Во оваа смисла, сегашниот постоечки забавен парк може да се смета како минимална понуда имајќи го во предвид економскиот развој постигнат од страна на Град Скопје.

Покрај тоа важна карактеристика на Градот Скопје е дека во населението има значително учество на млади луѓе кое пак претставува клучен фактор за посетеноста на забавни паркови.

**Слика 3: Население по возраст на Град Скопје****Население по возраст на Град Скопје
(2008; возраст опсег)****Вкупна популација: 597.914 жители**

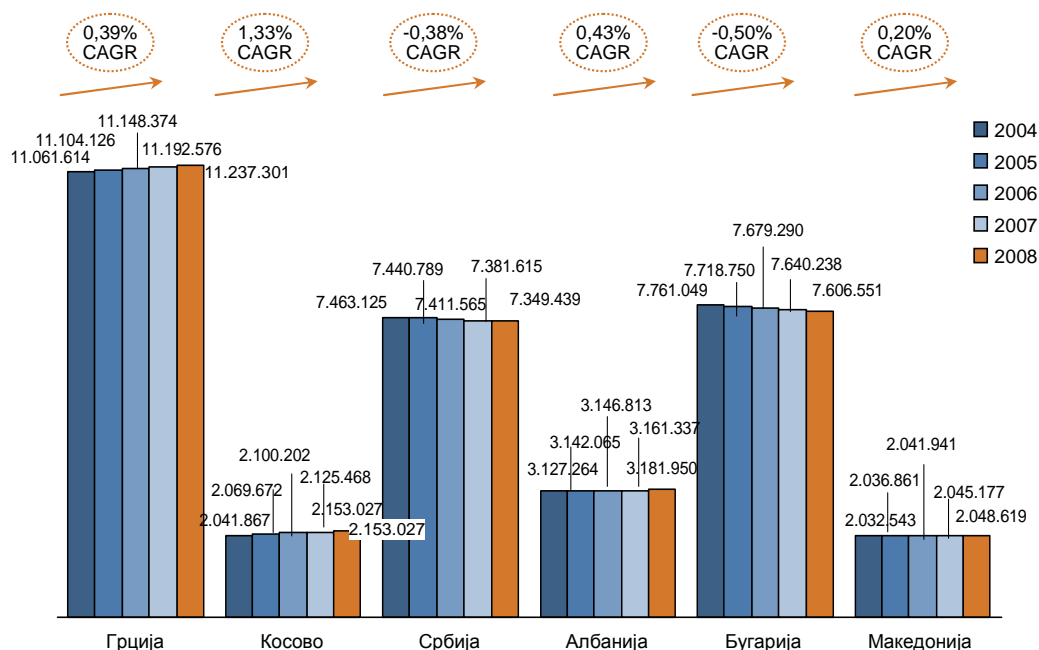
Во согласност со горе споменатото, јасно е дека има потреба од постоење на забавен парк во градот Скопје, а сегашната старовремена состојба на постојниот забавен парк укажува на потребата да се замени со нов забавен парк.

Економскиот развој и возраста на населението на Град Скопје ја оправдуваат потребата на нов забавен парк и исто така и економскиот развој и возраст на населението од соседните внатрешни региони и / или државите во околината на Град Скопје истотака даваат аргументи за изградба на нов забавен парк во град Скопје.

Следниве бројки на сликата го покажуваат БДП по глава на жител, развојот во рамките на соседните региони на Град Скопје:



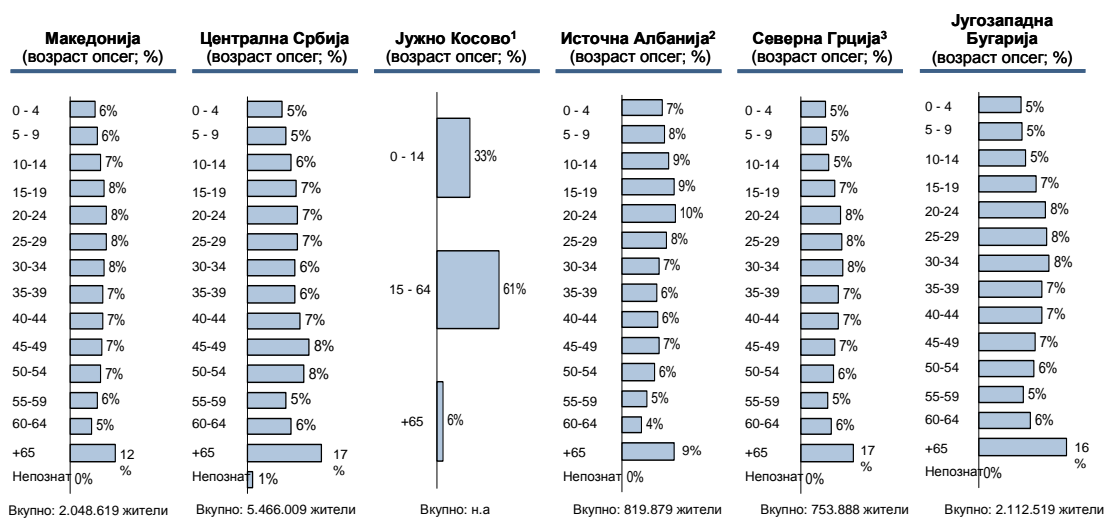
Слика 4: Соседни земји на Град Скопје БДП по глава на жител (€)



Извор: Завод за статистика на Р Македонија CAGR-Збирна годишна стапка на раст

Следниве броји го покажуваат населението според возраста на Град Скопје и соседните региони на Скопје:

Слика 5: Соседни региони до Град Скопје население по возраст



Забелешки: 1) Население по возраст во Косово, недостапни информации за Јужно Косово
 2) Население по возраст во Албанија, не достапни информации за Источна Албанија, население од Дибер, Елбасан, Корче и регионот Кукеш.
 3) Население по возраст од Грција, недостапни информации за Северна Грција. Вкупно население од Тесалиа

Извор: Завод за Статистика на Р Македонија



3.1.2 Побарани пресметки

Се очекува забавениот парк да се развива како и многу други забавни се со цел да привлечат посетители не само од градот каде што паркот е лоциран но и од внатрешноста на Република Македонија, како и од земјите што граничат со Република Македонија. Вкупната област каде се очекува посетителите да пристигнуваат се нарекува "зона на влијание".

Зоната на влијание е основа за пресметување на бројот на посетителите кои доаѓат во забавниот парк; штом зоната на влијание се утврди, конечниот број на посетителите кои доаѓаат во паркот ќе биде проценет преку примена на заеднички критериуми кои постојат во секторот за забавен парк.

Зона на влијание на нов забавен парк

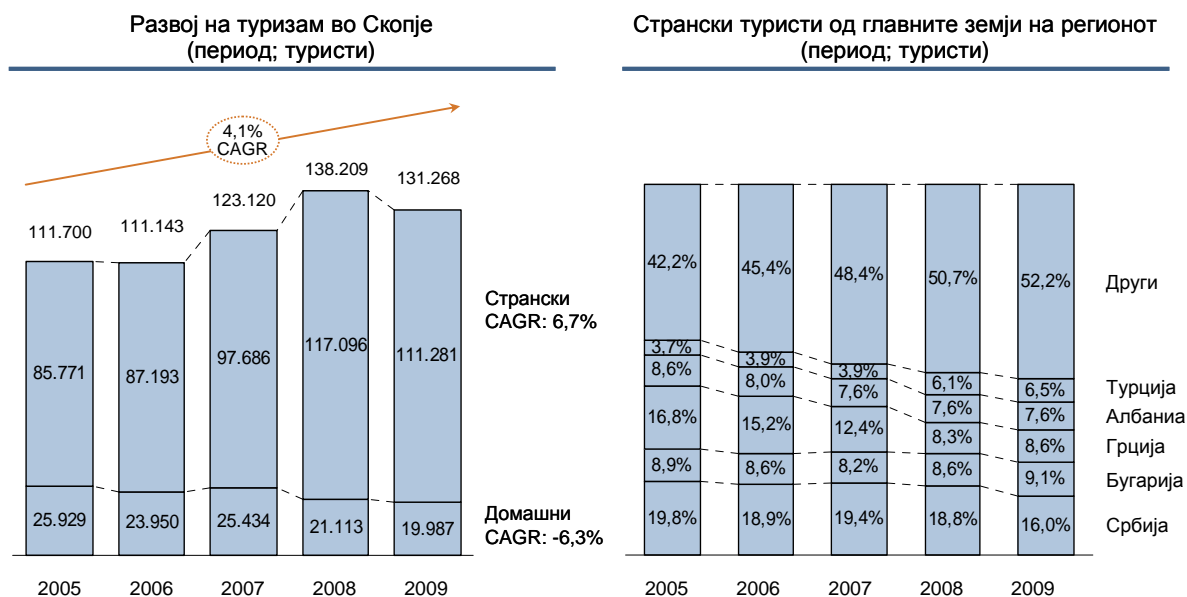
Новиот забавен парк ќе биде лоциран на постоечката локација на местото на постојниот луна парк кој се наоѓа во центарот на градот Скопје, во главниот парк на градот. Оваа локација подразбира дека новиот луна парк ќе биде од типот на "урбан забавен парк".

Најголемиот дел (> 80%) од посетителите на Европските урбани забавни паркови доаѓаат од далечина на 2 часа возење и согласно тоа се главната зона на влијание на новиот луна парк ги вклучува сите локации, на 2 до 3 часа возење оддалеченост од Град Скопје. Исто така, зоната на влијание мора да вклучува посета на туристи на Скопје кои го посетуваат секоја година и кои не се наоѓаат на оддалеченост на 2 до 3 часа возење.

Следниве бројки го покажуваат развојот на туристи кои го посетуваат Град Скопје во текот на изминатите години и земјите на потекло од каде се овие туристи:



Слика 6: Туристи во посета на Град Скопје



Забелешки: Бројките претставуваат странски туристи од регионот Македонија, ниеден детал беше добиена за Скопје
Извор: Завод за статистика на Македонија CAGR-Збирна годишна стапка на раст

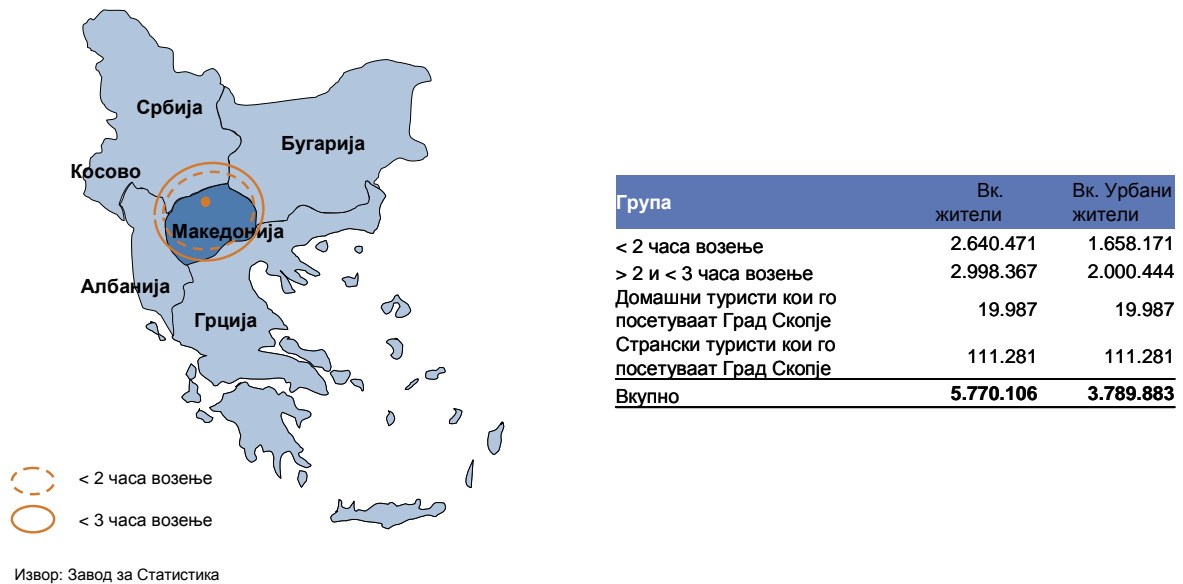
Бројот на "домашните" туристи или туристите кои доаѓаат во град Скопје од останатиот дел на Република Македонија прикажани на горната слика се веќе вклучени во зоната на влијание на 3 часа возење оддалечени од Градот Скопје.

Покрај тоа, како што е прикажано со бројките погоре, факт е дека Република Македонија се граничи со земји кои обезбедуваат повеќе од 40% странски туристи во Град Скопје од 2009 (земајќи ги во предвид Србија, Бугарија, Грција и Албанија) и покажува дека многу од овие странски туристи најверојатно се вклучени во претходно анализираниот простор кој е на оддалеченост од 2 и 3 часа возење од Град Скопје.

Земајќи ги во предвид сите факти кои се анализираат, може да се оцени дека вкупната зона на влијанието на новиот забавен парк ќе биде како што е прикажано:



Слика 7: Области зафатени од влијание на Забавен парк



Максималната зона на влијание на новиот забавен парк е проценета на 5.770.106 жители, меѓутоа ако се земат во предвид само урбаните жители, максималната зона на влијание е намалена на 3.789.883 жители.

Во согласност со претходните опсервации, домашните туристи при посетата на Град Скопје не се експлицитно земени во предвид дека тие се вклучени во рамките на првите две категории "<2 часа време на возење" и "> 2 и <3 часа време на возење". Притоа, бројот на странските туристи посетители на Град Скопје се целосно вклучени бидејќи нема детални информации за да се утврди колкав е бројот на странски туристи кои се веќе вклучени во рамките на првите две категории "<2 часа време на возење" и "> 2 и <3 часа време на возење".

Исто така поради отсуство на потребни информации, вкупните странски туристи и вкупните урбани странски туристи се земаат во предвид дека се истите.

Проценка на број на посетители

Во рамките на индустрискиот сектор на забавни паркови постојат заеднички критериуми за проценка на конечниот број на посетители кои се очекува да го посетуваат забавниот парк. Откако зоната на влијанието на забавниот парк ќе биде проценета, некои



проценти или **“стапки на пенетрација”** може да се применат во оваа зона на влијание за да се добие очекуваниот број на посетители на паркот:

- **Зона на влијание до 2 часа времетраење на возење до паркот:** околу 10% од луѓето кои се наоѓаат во рамките на опсег на време на патување до 2 часа ќе го посетат забавниот парк најмалку еднаш годишно. Фактот дека нема други забавни паркови во близина на оваа локација на новиот забавен парк, ќе го оправда погоре споменатиот процент како основа за проценка на дел од населението кои ќе го посетат новиот забавен парк.
- **Зона на влијание од 2 часа времетраење возење и не повеќе од 3 часа возење:** околу 1% од луѓето се лоцирани во рамките на овој опсег каде се очекува да патуваат од 2 до 3 часа на оддалеченост од паркот за да дојдат во забавниот парк најмалку еднаш годишно. Фактот дека нема други забавни паркови во близина на оваа локација на новиот забавен парк, ќе го оправда погоре споменатиот процент како основа за проценка на дел од населението кои ќе го посетат новиот забавен парк.
- **Домашните туристи кои го посетуваат Град Скопје не се вклучени во таа група од 2 до 3 часа време на возење до локацијата:** речиси сите градови во Македонија се оддалечени на 2 часа времетраење на возење со што овие домашни туристи се вбројуваат во рамките на претходно споменатата група кои се вклучени до 2 часа времетраење на возење.
- **Странските туристи кои го посетуваат Скопје не се вклучени во зоната на влијание од 2 до 3 часа времетраење на возење:** околу 0,5% од вкупниот број на туристи се очекува да доаѓаат во забавниот парк за време на нивната посета. Поради отсуство на детални податоци за конкретни локации од странските туристи што доаѓаат во градот Скопје, се зема помал процент (0,25%) од вкупниот број странски туристи бидејќи претходно биле вклучени во групата до 2 часа времетраење на возење или во групата до 3 часа.

Со цел да остане на оваа конзервативна позиција, **само урбаните жители се земаат во предвид како потенцијални посетители на новиот луна парк.** Овој вид на урбани жители се многу поверојатно посетители на забавен парк со оглед на нивната релативно повисока потрошувачка моќ.



Следната табела ги прикажува резултатите од примената на методологијата што е споменато погоре:

Слика 8: Очекуван број на посетители од областа на влијание

Група	Вкупно население	Вкупно урбано население	Стапка на зголемување	Посетители
< 2 часа возење	2.640.471	1.658.171	10,0%	165.817
> 2 и < 3 часа возење	2.998.367	2.000.444	1,0%	20.004
Домашни туристи кои го посетуваат Скопје	19.987	19.987	0,00%	--
Странски туристи кои го посетуваат Скопје	111.281	111.281	0,25%	278
Вкупно	5.770.106	3.789.883	4,9%	186.100

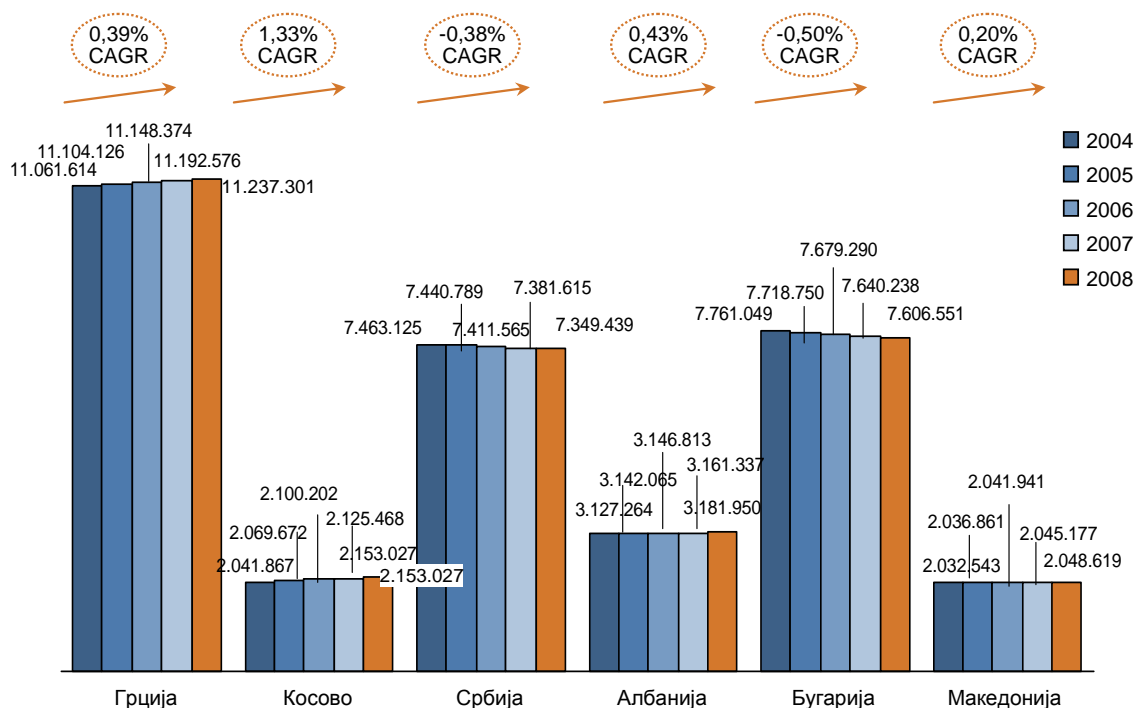
Резултатите кои се погоре споменати претставуваат моментален број на посетители; порастот на бројот на посетители во иднина е проценет да биде во согласност со порастот на населението во следните години во анализираната зона. Со цел да се процени порастот на населението во иднина на зоната на влијанието, е земен порастот на населението во текот на изминатите години.

Дополнително бројот на посетители би можел да порасне поради особено привлекување на поголем степен на населението на зоната на влијание и / или како резултат на посета повеќе од еднаш годишно на "вообичаени посетители" кои ќе доаѓаат во новиот забавен парк, но овие последниве две можности се сметаат за многу поневеројатни.

Следниве бројки го покажуваат порастот на населението во текот на последниве години во земјите вклучени во рамките на зоната на влијанието на новиот забавен парк.



Слика 9: Населението еволуција во областа на забавен парк на влијание на



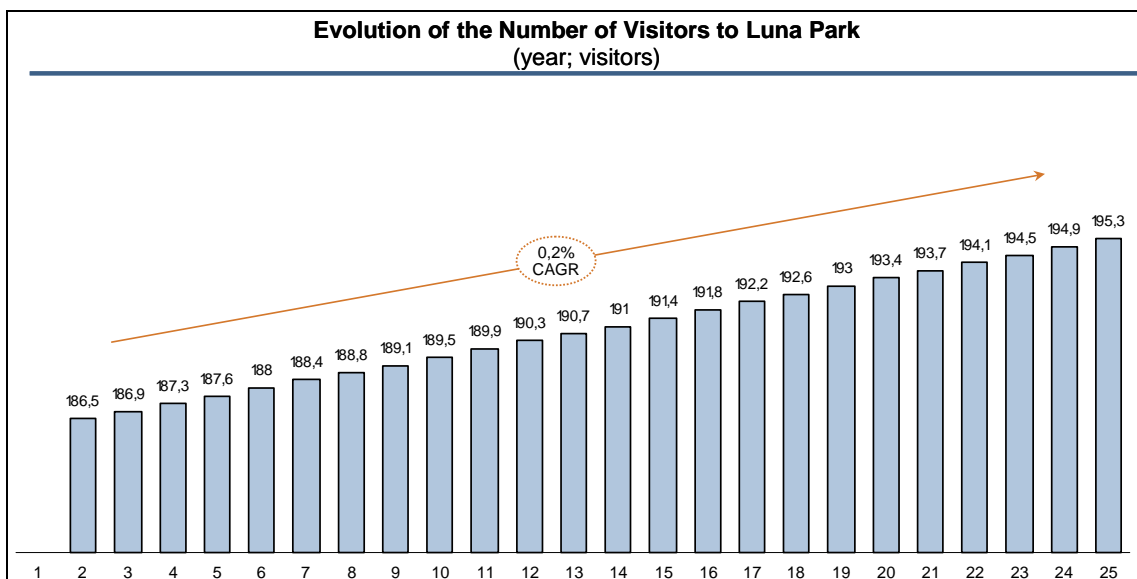
Извор: Завод за статистика на Р Македонија CAGR-Збирна годишна стапка на раст

Имајќи во предвид дека повеќе од 80% од посетителите ќе допатуваат од Град Скопје и од внатрешноста на Република Македонија, **очекуваната и претпоставената стапка на пораст на бројот на посетителите во следните 25 години ќе биде просечната стапка зголемена за процентот на порастот на населението во Република Македонија со вредност од 80% и порастот на населението во државите со кои Република Македонија се граничи со вредност од 20% со што се добива **збирна годишна стапка на раст (CAGR) од 0,17%**.**

Врз основа на претходниот коментар, следните бројки го покажуваат очекуваниот број на посетители кои ќе доаѓаат во новиот на нов луна парк во следните 25 години:



Слика 10: Очекуван број на посетители на новиот луна парк



Првата година е целосно посветена на изградба на забавниот парк така да нема да има посетители таа година.

3.2. Технички анализи

Откако се завршени анализите на посетеност, следниот чекор кој треба да се направи е техничка анализа на новиот забавен парк, предмет на студијата.

Со цел да се спроведе оваа анализа ќе биде потребен претходен опис на содржината на идниот парк. Сепак, земајќи во предвид дека не постои единствено решение за такви забавни паркови бидејќи секој оператор си прави сопственото решение, ИДОМ Консалтинг дефинираше идеен проект базиран на стандардни **главни елементи** кои се вообичаени за ваков тип на урбани паркови:

- Влез со соодветни придружни објекти
- Административни објекти
- Забавни атракции и реквизити за возење
- Објекти за служење на храна и пијалаци
- Дел за продажба на сувенири



- Затворен дел за играње
- Паркинг простор
- Општи услуги
- Технички инфраструктури
- Тематизација
- Одржување
- Обезбедување
- Пристапност

3.2.1 Опис на главните објекти

Подолу е направен краток опис на горенаведените аспекти:

Влез со соодветни објекти

Влезот ќе биде првиот пристап на клиентите кон идниот парк така да материјалите, боите и архитектонските елементи треба да бидат доволно атрактивни за да привлечат посетители во паркот.

Овој влез треба да содржи кабина за билети, кабина за обезбедувањето и гардероба наменета за клиентите.

Административни објекти

Овие објекти се однесуваат на административни згради како канцеларии, соба за прва помош или објект за надзор и обезбедување. Препорачливо е овие објекти да се наоѓаат на јавна и видлива страна на локацијата со цел да се олеснат односите меѓу клиентите и забавниот парк.

Главната зграда треба да биде главна канцеларија- управа на паркот вклучувајќи ги и административните канцеларии, комуникација и електрична расклопна табла, градинка, како и издувна вентилација, уреди за греење и ладење, климатизација, кондензатори и вентили за доведен водовод и одвод.



Атракции за забава и возење

Како клучна точка на секторот се покажа дека реквизитите за возење се најважните елементи на секој парк. Тие можат да бидат половина од инвестицискиот буџет на паркот и треба да се обновуваат од време на време со цел да се ажурира паркот и да понуди поголемо привлекување на нови клиенти.

Идниот парк треба да содржи мешавина од атракции кои се погодни за исполнување на целта на пазарот. Овие атракции можат да бидат поделени во 3 категории:

- Семејства: главно се фокусирани на забава за семејството, како што се кружни вртливи реквизити, колички за возење во форма на шољи за чај, панорамски тркала или средни ролер костери.
- Тинејџери: главно реквизитите се фокусирани на екстреман ролер костер каде на врвот има вртење или новите опции за да се создаде екстремно возбудлива атмосфера за посетителите, и
- Деца: главно реквизитите се фокусирани за деца на возраст од 2 до 10 години. Повеќето од овие реквизити за возење се помали и побавни верзии отколку за повозрасни деца како што се колички за возење во форма на шољи за чај, лавиринти со огледало или живи замоци.

Во погоре наведената опрема како и околу главните реквизити за возење исто така треба да има отворени игралишта со странични прегради за други игри.

На крајот се препорачува да има театар за дневни претстави кои би можел да се трансформира во дискотека ноќе или други потреби за време кога паркот не работи или кога временските услови не се оптимално доволни за да се користат реквизитите за возење.

Објекти за служење на храна и пијалаци

Анализите на другите забавни паркови покажале дека овие служби се од суштинско значење не само за потребите на посетителите, но исто така како комплементарен извор на приход од влезниците. Во некои случаи овие приходи се 50% од вкупните приходи.

Овие услуги обично се поделени на главен ресторан лоциран во местото каде има повеќе посетители на паркот за да се привлече интерес и продажба на некои други прехранбени производи во киосци и подвижни колички со цел продажба на брза храна.



Соодветната опрема за складирање на храна (како што се фрижидери и ладилници) и отпадни канти треба да бидат лоцирани во издоени простори според санитарните и други стандарди.

Дел за продажба на сувенири

Местото за продавници ќе бидат комплементарни услуги со главните атракции и угостителски услуги. Продавниците ќе ги покриваат и другите рекреативни потреби на корисниците и исто така тие треба да бидат уште еден извор на приходи за идниот парк.

Делот за шопинг би требало да ги нуди сите производи поврзани со паркот кои се погодни за продажба, како на пример сувенири, облека и предмети од ракотворби.

Делот за дотур на роба треба да се наоѓа на задната страна од делот за продавање и не треба да имаат врати кои директно гледаат однапред на улицата каде е паркот.

Затворен простор за играње

Затворениот дел за играње треба да биде воглавно игралиште наменето кога временските услови не се добри и кога посетителите не може надвор да се возат.

Во врска со овој простор треба да се земат предвид барем следните точки:

- Инсталација на нова, атрактивна и возбудлива опрема за играње и сетови за нишање кои се за употреба на деца
- инсталација на нов и / или проширен простор за играни претстави, странични панели или киосци за брза храна
- Инсталација за контрола на климатизација

Согласно прописите за безбедност областите каде што играат децата треба да бидат заштитени со огради и со гумирани површини за да се избегнат критични сосотјби.

Пракинг простор

Поради идната локација на паркот во центарот на град Скопје и недостатокот на паркинг простор, неопходно е да се направи паркинг за оние посетители кои ќе доаѓаат со автомобил до паркот.



Меѓутоа овој паркинг треба да биде надополнет со добра поврзаност со јавниот превоз со цел да се избегне сообраќаен метеж кој може да настане.

Паркинг просторот ќе треба да зафаќа барем приближно 8% од вкупниот простор предвиден за идниот парк и треба да биде во близина на објектите на главниот влез. Исто така се препорачува дека 10% од вкупниот простор за паркирање ќе се користи за атрактивни паркови и зеленила. Овие паркови треба да содржат доволно дрвја и грмушки распределени помеѓу паркинзите за да се обезбеди максимална сенка и одвојување од очекуваната јака светлина и бучава.

Општи Услуги

Општите услуги ги вклучуваат сите оние објекти кои го прават паркот поатрактивен и удобен за посетителите, како што се тоалети, места за отпадоци, фонтани за пиење, клупи или телефонски кабини.

Осветлувањето на пешачките патеки и услугите за патиштата е исто така важно прашање кое треба да се земе во предвид не само во смисла на осветлување во текот на ноќта туку и во поглед на создавањето на специјална атмосфера во паркот.

Технички инфраструктури

Со цел паркот да работи правилно важно е да има оптимално функционирање на техничката инфраструктура како што се трафостаница за електрична енергија или канализационен систем за одводнување бидејќи без струја или вода паркот нема да може да се отвори пред јавноста.

Овие инфраструктури треба да имаат доволно капацитет да ги исполнат барања во однос на потрошувачка на електричната енергија и вода во деновите кога има максимална посетеност.

Тематизација

Како резултат на разговорите со сите интервјуирани оператери, клучната точка на секој забавен парк е тематизацијата која е услов за успехот на секој парк.



Тематизација е софистицирана маркетинг техника која служи за да се трансформира во атрактивна содржина со тоа што таа станува маркетиншки заштитен знак и дава профитабилност во економска смисла.

Стандардниот трошок на тематизацијата вообичаено започнува од 7% од почетната инвестиција на еден парк и тоа може да се зголеми на 10% во зависност од важноста дадена на ова прашање.

Локацијата и изгледот на објектите, структурите, паркинзите, отворените простори и другите елементи треба да бидат изградени со цел да обезбедат естетски изглед, атрактивни работи ориентирани кон зачувување на животната средина. Акцентот треба да се стави на креативниот и иновативниот дизајн, боите, текстурите и материјалите, градежните форми и аранжмани. Покрај тоа, големата разновидност на реквизити за употреба се со цел да се обезбеди што е можно повеќе поширок вид на атракции и објекти. Флексибилноста во локацијата, големината и видот на градбите и структурите се со специфични цели за поттикнување на креативност и реализација на иновативен и единствен дизајн.

Безбедност

Во поглед на безбедноста новиот Луна Парк треба да се раководи според Европските стандарди за безбедност. Сите згради, објекти и отворени места достапни на јавноста треба да бидат достапни исто така и за итни возила. Секој парк треба да има систем за управување за безбедност почнувајќи од проектирањето, изградбата, одржувањето и испитувањето на опремата, преку квалификациите и обуката на кадарот, со цел да се обезбеди сигурноста на посетителите за итни постапки и во однос на опремата доколку се случи било каква повреда во паркот.

Пристапност

Денес, сите регулаторни и не регулаторни мерки во Европските Земји се длабоко фокусирани во ова прашање така да поради оваа причина пристапноста треба да биде клучен фактор за внатрешноста на новиот Луна парк.

Идниот парк треба да биде насочен кон создавање на едно општо ниво на употреба и за лица со пречки во развојот. Акцентот треба да биде ставен на тоа да лицата со



посебни потреби да имаат можност за пристап кон реквизитите за забава и возење и да имаат можност да користат различни елементи. Вклучувањето на пристапноста во дизајнот на паркот треба да започне уште во почетокот на процесот на планирање каде треба внимателно да размисли да се направат пристапни патишта и безбеден пристап до реквизитите за возење.

Одржливост

Конечно, уште еден важен аспект кој треба да се земе во предвид за забавниот парк е да се применуваат критериумите за одржливост на проектот. Тоа значи да се разгледаат и да се вклучат некои подобрувања во дизајнот на нивните објекти како на пример елементи за заштеда на енергија.

Секое подобрување на одржливоста кое е под Европските стандарди би значело зголемување на буџетот. Објектите на пример како за третман на отпадна вода за повторното користење, топлинска обнова и рециклирани градежни материјали се скапи инвестиции.

3.2.2 Концептуален Дизајн

Со цел да се добие прелиминарен концептуален дизајн кој ќе биде соодветен според студијата на нов луна парк, Идом Консалтинг исто така ги зема во предвид следниве **специфични елементи**:

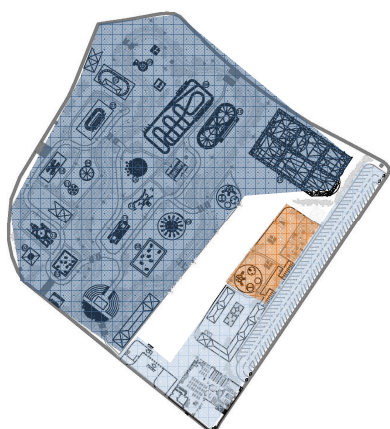
- Идниот забавен парк ќе биде лоциран на површина од **26.563 метри квадратни** во центарот на градот Скопје
- Се очекува **годишна посетеност од 200.000 посетители** каде максимумот на дневната посетеност ќе биде од 1.000–1.400 посетители и ќе има 365 дена отворена сезона
- Посетителите би биле **семејства и деца до 15 години возраст**
- Во паркот ќе постои **затворен дел** за да се заштитат посетителите од лошите временски услови

Овој прелиминарен концептуален дизајн ќе овозможи не само проценка на објектите и атракциите туку исто така ќе се однесува на почетната инвестиција која се очекува за новиот забавен парк.



Слика 11: Прелиминарна концептуален дизајн на Забавен парк

Главни аспекти на концептуалниот дизајн



Опис на главните области

	Општ опис	m2
Придружни работи	• Објект за главниот влез	100
	- Кабини за билети на влезната точка	
	- Канцеларија за безбедност на влезот	
	- Гардеробер	
	• Технички инфраструктурни објекти	200
	- 1 Електрична трафостаница од 2.000KvA	
	- 1 објект за водовод и канализација	
	• Паркинг за коли за 100 коли	2.500
	• Придружни работи како што се тоалети, корпи за отпадоци, фонтани за питка вода како и телефонски кабини	200
	• Трговски центар	500
Затворен дел	• Административни објекти	500
	- Канцеларија	
	- Дел за безбедност & надзор	
Забавен дел со атракции и возења	- Соба за прва помош	
	• Објекти за храна и пијалаци	700
	- 1 Главен ресторан со околу 450 м2	
Тематизација	- 6 Колички за храна (40 м2)	
	• Затворен дел со општо игралиште со природни убавини, опрема и реквизити за нишање	1.300
	• Главен дел за забава со атракции и возења	19.000
Пред градежни работи	- 1 театар	
	- 7 реквизити фамилијарни возења	
	- 4 реквизитивозења за тинејџери	
	- 6 реквизити за возење за најмали деца	
	• Тематизација	N.A.
	• Рушење и подготовка на локацијата	N.A.
	ВКУПНО	25.000

Забелешки: 1 Областите во боја на мапата се проценети
2) Точките како тематизација, други и Прелиминарните градежни работи не се соодветни

1

Како што веќе беше напоменато претходно, важно е да се забележи дека дизајнот прикажан погоре претставува илустративен дизајн кој се користи само за консултантски цели за проценка на буџетот за инвестицијата. Се разбира дека дизајнот може да се разликува во зависност од конечното решение кое ќе биде прифатено од страна на потенцијалниот инвеститор.

3.2.3 Вредност на инвестицијата

Земајќи го во предвид горе прикажаниот концептуален дизајн и врз основа на искуствата од другите проекти на Европските забавни паркови, **вкупната почетна проценета инвестиција** на новиот забавен парк се проценува дека ќе биде околу **€ 14,8 милиони**. Атракциите, градежните работи и удобностите во паркот се најчувствителните работи на вкупната инвестиција и се со вредности кои кореспондираат на 50%, 16,4% и 15,9% како што е прикажано во следната табела:

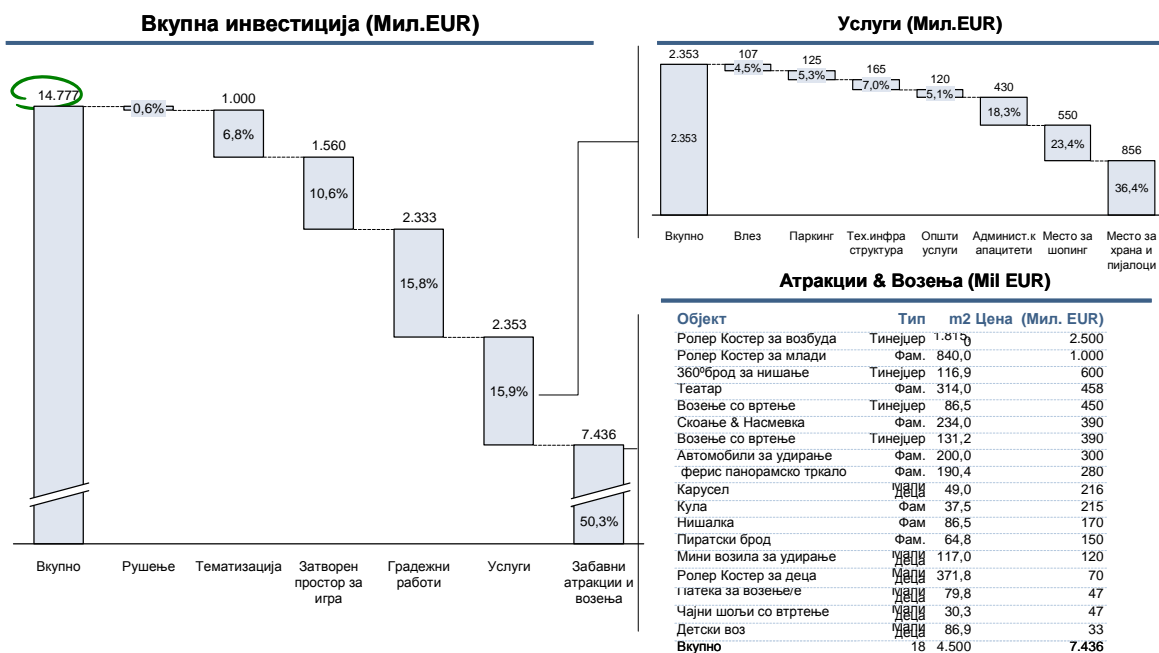


Слика 12: Расчленување на вкупните инвестиции во точка

Точки		Европски цени				Вк.инвестиција со разлож.трошоци по најчувствителни точки				
		m2	EUR/m2	Mil EUR	%		m2	Mil EUR	%	
Влезен објект		100	1.065	106,5	0,7%	}	Услуги	4.700	2.353	15,9%
Објекти со тех.инфраструктура		200	0	165,0	1,1%		Затворен дел	1.300	1.560	10,6%
Паркинг		2.500	50	125,0	0,8%		Градежни работи & Рушење	N/A	2.428	16,4%
Услуги		200	0	120,0	0,8%		Забавни атракции и возења	19.000	7.436	50,3%
Место за шопинг		500	1.100	550,0	3,7%		Тематизација	0	1.000	6,8%
Админ.објекти	*Канцеларии	300	1.100	330,0	2,2%		Тотал	25.000	14.777	100%
	*Место за обезбедување	200	500	100,0	0,7%					
Храна и пијалоци	*1 главен ресторант	460	1.600	736,0	5,0%					
	*6 колички за храна	240	500	120,0	0,8%					
Затворен дел		1.300	1.200	1.560,0	10,6%					
Забавни атракции и возења	*1 Театар	314	1.458	457,8	3,1%					
	*Возења за возрасни	6.808	0	2.504,8	17,0%					
	*Возења за тинејџи.	8.852	0	3.940,0	26,7%					
	*Возења за дециња	3.026	0	533,6	3,6%					
Тематизација		0	0	1.000,0	6,8%					
Рушење		8.000	12	96,0	0,6%					
Градежни работи	*Подземни услуги	12.000	170	2.040,0	13,8%					
	*Зеленило	4.500	40	180,0	1,2%					
	*Пристапни патишта	2.500	45	112,5	0,8%					
Вкупно		25.000		14.777	100%					

m2 кои не се сметаат во рамките на пресметка на вкупната 25.000 m2

Слика 13: Расчленување на вкупните инвестиции Буџетот





Важно е да напоменеме дека погоре дадениот вкупен буџет за инвестиција е пресметан земајќи ги во предвид првичните Европски цени што значи дека би можел да се менува во зависност од конечните понуди добиени од добавувачите или градежниците според Македонски цени.

3.2.4 Распоред за завршување на проектот и очекуван век на траење

Според искуствата од другите забавни паркови, изградбата на нов парк според претходно опишаните карактеристики може да трае повеќе од една година што е временска рамка во согласност со целта на Град Скопје за отворање на нов забавен парк во одреден момент во 2013 година.

Во однос на очекуваниот век на траење на паркот, се зема во предвид при одржувањето на паркот следните стапки на амортизација:

- Атракции и реквизити за возење: 20 години
- Градежни работи: 50 години
- Услуги: 20 години
- Тематизација: 25 години
- Затворен дел: 20 години

Од друга страна за одржување и обновување на инвестицијата се смета дека векот на траење би бил од 15 до 20 години.

3.3 Правни анализи

Имајќи предвид дека градот Скопје има цел да направи нов луна парк под концесија / јавно приватно партнерство, направена е правна анализа со цел да утврди под кои услови новиот забавен парк може да биде правно изводлив.

3.3.1 Правна рамка

Спроведената правна анализа ја зема предвид севкупната правна рамка поврзана со проектот:

- Закон за локалната самоуправа (“Службен весник на РМ“ бр.5/02);
- Закон за Градот Скопје (“Службен весник на РМ“ бр.55/04 и 158/11);
- Закон за финансирање на единиците на локалната самоуправа (“Службен весник на РМ“ бр.61/04, 96/04, 67/07, 156/09 и 47/11)



- Закон за сопственост и другите стварни права (“Службен весник на РМ“ бр. 18/01, 92/08 и 139/09 и 35/10;)
- Закон за просторно и урбанистичко планирање (“Службен весник на РМ“ 51/05, 137/07, 91/09, 124/10, 18/11 и 53/11);
- Закон за градење (“Службен весник на РМ“ бр.130/09, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11 и 13/12);
- Закон за градежното земјиште (“Службен весник на РМ“ бр.17/11 и 53/11)
- Закон за животната средина (“Службен весник на РМ“ бр.53/05, 81/05, 24/07, 159/08, 83/09, 48/10, 124/10, 51/11);
- Закон за експропријација (“Службен весник на РМ“ бр.33/95, 20/98, 40/99, 31/03, 46/05, 10/08, 106/08, 156/10 и 6/12);
- Закон за супервизија на осигурување (“Службен весник на Република Македонија“ број 27/02, 79/07, 88/08, 67/10 и 44/11);
- Закон за концесии и јавно приватно партнерство (“Службен весник на РМ“ бр.6/12) и
- Закон за јавните набавки (“Службен весник на РМ“ бр.136/07, 130/08, 97/10, 53/11, 185/11).

Закон за локалната самоуправа

Согласно член 4 од Законот, Градот Скопје е посебна единица на локалната самоуправа во која се остваруваат заедничките потреби и интереси на граѓаните што произлегуваат од карактерот на градот Скопје, како главен град на Република Македонија. Одредбите од овој закон се однесуваат и на градот Скопје, како посебна единица на локалната самоуправа, доколку со законот за градот Скопје поинаку не е уредено.

Согласно член 20 од Законот за локалната самоуправа, општините, во рамките на законот, во согласност со начелото на супсидијарност, имаат право на своето подрачје да ги вршат работите од јавен интерес од локално значење, што не се исклучени од нивна надлежност или не се во надлежност на органите на државната власт.

Закон за градот Скопје

Согласно член 7 од Законот за градот Скопје, подрачјето на градот Скопје го сочинуваат подрачјата на општините: Аеродром, Бутел, Гази Баба, Ѓорче Петров, Карпош, Кисела Вода, Сарај, Центар, Чаир и Шуто Оризари.

Согласно член 10 став 1 точка 3 од Законот за градот Скопје, надлежности од јавен интерес од локално значење за градот Скопје е локалниот економски развој, односно



поттикнување и развој на алтернативниот и културен туризам. Доделувањето на договор за воспоставување на јавно приватно партнерство за изградба на забавен парк ќе придонесе за поттикнување на целокупниот локален економски развој во повеќе сегменти на давањето на услуги, а согласно содржините што приватниот партнер ќе ги вметне во забавниот парк, како и зголемување на вработувањето. Изградбата на забавен парк во Скопје секако, во голема мера ќе придонесе за развој на Градот Скопје, пред се како атрактивна дестинација за посета на туристите, а воедно ќе понуди нови содржина за рекреација и забава.

Закон за финансирање на единиците на локалната самоуправа

За извршување на своите надлежности, општините обезбедуваат финансиски средства од сопствени извори на приходи и други извори на финансирање, во согласност со закон. Изворите на приходи на општините поблиску се уредени со Законот за финансирање на единиците на локалната самоуправа, а финансирањето на градот Скопје се уредува и со Законот за градот Скопје.

Извори на финансирање на единиците на локалната самоуправа, вклучувајќи го и градот Скопје, се:

- сопствени извори на приходи;
- дотации на средства од Буџетот на Република Македонија и од буџетите на фондовите и
- задолжувања

Сопствени извори на приходи се:

- локални даноци утврдени со закон;
- локални такси утврдени со закон;
- локални надоместоци утврдени со закон;
- приходи од сопственост;
- приходи од донации;
- приходи од парични казни утврдени со закон;
- приходи од самопридонеси и
- други приходи утврдени со закон.

Закон за сопственост и други стварни права:

Согласно член 16 став 1 и 7 од Законот за сопственост и други стварни права, сите природни богатства, растителниот и животинскиот свет, стварите во општа употреба,



градежното земјиште, шумите и земјоделското земјиште, пасиштата и водите, како и стварите и објектите од особено културно и историско значење определени со закон **се ствари (добра) од општ интерес** за Република Македонија.

Согласно член 16 став 4 од Законот за сопственост и други стварни права ствари во општа употреба се ствари во државна сопственост кои ги користат сите физички и правни лица. Со закон се уредуваат начинот и условите под кои определени ствари од општ интерес во државна сопственост **можат да се отстапат на користење** на физички и правни лица (концесија).

Закон за градежното земјиште

Согласно член 3 од Законот за градежно земјиште, градежното земјиште е добро од општ интерес за Републиката.

Согласно членот 5 од Законот, на градежно земјиште може да се стекнат право на сопственост и други стварни права. На правото на сопственост на градежното земјиште и на другите стварни права се применуваат прописите за сопственост и другите стварни права, за договорен залог, за облигационите односи, за запишување на правата на недвижности и други прописи.

Согласно членот 10 од овој закон, објектите изградени на површината на градежното земјиште, над или под површината, со намена трајно да останат, се дел од тоа градежно земјиште се додека од него не се одделат, освен ако правно ги одделува од тоа земјите стварно право или друго право, кое носителот на тоа право го овластува на туѓо земјиште да има објект во своја сопственост или ако врз основа на концесија или јавно приватно партнерство носителот на тоа право го овластува на него да има објект во своја сопственост.

Закон за експропријација

Согласно член 43-а од Законот за експропријација, градежното земјиште во државна сопственост на кое постои право на користење (корисници - правни и физички лица), **ќе**



се одземе од користење заради изградба на објекти и изведување на други работи од јавен интерес, со решение на органот за експропријација.¹

Закон за просторно и урбанистичко планирање

Согласно членот 10 од Законот за просторно и урбанистичко планирање, генерален урбанистички план се донесува за населено место град утврдено со закон.

Согласно членот 26 од законот, Советот на градот Скопје донесува генерален урбанистички план на градот Скопје. Во постојниот **Генерален урбанистички план на Град Скопје 2001 – 2020**, во книга III, во точката 3.1 Билансни показатели на планските решенија во делот **градско зеленило спорт и рекреација, комунални објекти и површини, за подрачје со намена централен забавен парк е предвидена површина од 26.563 м².**²

¹ ¹ Градежното земјиште на кое се предвидува изградбата на забавниот парк во Скопје претставува КП бр.488 со површина од 1236 м² за КО Карпош и КП бр.490 со површина од 25327 м² за КО Карпош, односно во вкупна површина од 26563 м² и истото е во сопственост на Република Македонија, а правото на користење беше воспоставено во корист на Јавното претпријатие Паркови и зеленило - Скопје.

Градот Скопје, поднесе **Предлог за одземање на правото на користење на градежно земјиште** бр.08-3236/2 од 18.08.2011 година до Министерството за финансии - Управа за имотно правни работи - Сектор за управна постапка - Одделение за управна постапка Карпош.

Министерството за финансии - Управа за имотно правни работи - Сектор за управна постапка - Одделение за управна постапка Карпош, со **Решение У.бр.26-5658/2-11 и У.бр.26-5659/2-11 го одзема правото на користење** на недвижност - градежно земјиште КП бр.488 со површина од 1236 м² за КО Карпош и КП бр.490 со површина од 25327 м² за КО Карпош од дотогашниот корисник РМ Јавно претпријатие паркови и зеленило - Скопје, а во корист на РМ - Град Скопје, за изградба на детски забавен парк, согласно извод од Генерален урбанистички план "Градски парк" бр.116/2011 од 15.08.2011 година.

Имајќи го во предвид наведеното, со доделувањето на договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство за изградба, управување и одржување на забавен парк во Скопје, Градот Скопје ќе го отстапи правото на користење на горенаведеното градежно земјиште на приватниот партнер, а приватниот партнер ќе стекне право на истото да изгради, управува и одржува забавен парк за период од 35 години од денот на потпишувањето на договорот.

² Со новиот Генерален урбанистички план на Град Скопје 2012-2022 што е во процес на подготовка, се остава можност за проширување на површината на подрачјето со намена централен забавен парк до 40.000 м².



Законот за градење

Согласно Законот за градење, градба е се што настанало со изградба и е поврзано со земјиштето, а претставува физичка, техничко – технолошка и градежна целина заедно со изградените инсталации односно опрема.

Со членот 57 од законот, законодавецот извршил категоризација на градбите при што градбите ги поделил во две категории. Оттука произлегува дека изградбата на јавни паркови (забавен парк) е **градба од втора категорија**. За градбите од втора категорија (забавен парк) кои се градби од локално значење, одобрение за градење издава градоначалникот на општината, односно градоначалниците на општините во градот Скопје.

Согласно членот 59 од законот, за добивање на одобрение за градење на забавен парк во Скопје, инвеститорот (приватниот партнер) е должен да поднесе писмено барање до надлежниот орган со следната документација:

- извод од детален урбанистички план,
- основен проект во три примероци со извештај за ревизија на основниот проект или писмен извештај со согласност за нострификација на основниот проект, доколку истиот е изработен во странство,
- доказ за право на градење (договор за концесија, имотен лист со запишано право на сопственост или право на долготраен закуп или право на службеност на градежното земјиште) и
- геодетски елаборат за нумерички податоци за градежното земјиште.

Покрај горенаведената документација, а согласно членот 47 од законот, основниот проект треба да содржи студија за оценка на влијанието на проектот врз животната средина, односно елаборат за заштита на животната средина, кои ќе бидат одобрени од надлежен орган **доколку со прописите од областа на животната средина е предвидено изработка на студија односно елаборат за таков вид на градба**. Доколку доставената документација е комплетна, надлежниот орган до барателот (приватниот партнер) ќе достави известување со пресметка за плаќање на надомест за уредување на градежно земјиште. **Надлежниот орган го издава одобрението за градење во рок од 5 работни дена** од доставување на доказ за платен надоместок за уредување на градежно земјиште.

Согласно членот 68 од законот, забавниот парк во Скопје како градба од втора категорија треба да се изгради во рок **не подолг од шест години** од денот кога одобрението за градење станало правосилно. Инвеститорот (приватниот партнер) може да започне со изградба на забавниот парк врз основа на правосилно одобрение за градење.

Согласно членот 66 од законот, одобрението за градење престанува да важи доколку инвеститорот не започне со изградба во рок од две години од денот кога одобрението за градење станало правосилно. По завршување на градежните работи, инвеститорот (приватниот партнер) е должен да поднесе барањето за издавање на одобрение за употреба и соодветна документација пропишана согласно закон. Надлежниот орган е должен по приемот на барањето за издавање на одобрение за употреба да обезбеди технички преглед на градбата.

За градбите од втора категорија техничкиот преглед го врши надзорен инженер за што изготвува извештај за извршен технички преглед. Градбата ќе се стави во употреба по



издавање на одобрение за употреба од страна на градоначалникот на општината односно градоначалниците на општините во градот Скопје за градби од втора категорија, во рок од 15 дена од денот на извршениот технички преглед ако надзорниот инженер кој го извршил техничкиот преглед во извештајот констатира дека градбата може да се даде на употреба.

Постапката за **запишување на објектот во јавната книга на недвижности** ја спроведува надлежниот орган кој го издал одобрението за градење.

Согласно членот 96 од законот, за градби од втора категорија, општината е должна во име и за сметка на инвеститорот да достави барање за запишување на градежниот објект во јавната книга на недвижности до надлежниот орган за запишување во јавната книга на недвижности во рок од три работни дена од денот на приемот на извештајот на надзорниот инженер со геодетски елаборат од извршен премер на објектот и доказ за платени трошоци за запишување на објектот во јавната книга на недвижности од страна на инвеститорот, согласно пресметката за плаќање на трошоците доставена од органот надлежен за издавање на одобрението за градење.

Закон за животната средина

а) **Уредба** за определување на проектите и за критериумите врз основа на кои се утврдува потребата за спроведување на постапката за оценка на влијанијата врз животната средина (“Службен весник на РМ“ бр.74/05) и

б) **Уредба** за дејностите и активностите за кои задолжително се изработува елаборат, а за чие одобрување е надлежен органот за вршење на стручни работи од областа на животната средина (“Службен весник на РМ“ бр.80/09).

Согласно членот 65 од Законот за животната средина, Владата на Република Македонија ги пропишува стратегиите, плановите и програмите, вклучувајќи ги и промените на тие стратегии, планови и програми, за кои задолжително се спроведува постапка за оценка на нивното влијание врз животната средина и врз здравјето на луѓето.

Изградбата на забавен парк во Скопје, спаѓа во групата на проекти за кои согласно членот 4 од Уредбата за определување на проектите и за критериумите врз основа на кои се утврдува потребата за спроведување на постапката за оценка на влијанијата врз животната средина, органот на државната управа надлежен за работите од областа на животната средина ја утврдува потребата од оценка на влијанијата врз животната средина согласно посебни критериуми дефинирани со уредбата.

Согласно членот 24 од законот, правните и физичките лица кои вршат дејности или активности кои не спаѓаат во проектите за кои согласно со овој закон и прописите донесени врз основа на овој закон, се спроведува постапка за оценка на влијанието врз животната средина се должни да изготват елаборат за заштита на животната средина со цел да се оцени влијанието на дејностите или активностите врз животната средина пред да започнат со спроведување на проектот и истиот да го достават до органот надлежен за одобрување на спроведување на проектот. Владата на Република Македонија, ги определува дејностите и активностите за кои задолжително се изработува елаборат, а за чие одобрување е надлежен органот за вршење на стручни работи од областа на животната средина.



Согласно членот 1 од Уредбата за дејностите и активностите за кои задолжително се изработува елаборат, а за чие одобрување е надлежен органот за вршење на стручни работи од областа на животната средина, за дејноста на забавни и тематски паркови правните и физичките лица **задолжително изработуваат елаборат за заштита на животната средина за чие одобрување е надлежно Министерството за животна средина и просторно планирање- Управа за животна средина.**

Закон за супервизија на осигурување

Правните лица и физичките лица кои вршат дејност и граѓаните во Република Македонија, се осигуруваат во друштвата за осигурување основани согласно со Законот за супервизија на осигурување. Работите на осигурување како и класите на осигурување се предвидени со одредбите на овој закон, а приватниот партнер ќе биде должен да изврши осигурување согласно одредбите на овој закон, како и во согласност со член 22 од Модел - договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство кој е прилог на тендерската документација.

Закон за концесии и јавно приватно партнерство

- а) **Уредба** за формата и содржината на огласот за доделување на договор за воспоставување на јавно приватно партнерство кое се остварува како концесија за јавна работа или како концесија за јавна услуга (“Службен весник на РМ“ бр. 44/12);
- б) **Уредба** за содржината на договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство и договорот за концесија на добра од општ интерес (“Службен весник на РМ“ бр.44/12),

Правната рамка за јавно приватно партнерство содржана е во Законот за концесии и јавно приватно партнерство, со кој се уредува доделувањето на концесија на добра од општ интерес и **договор за воспоставување на јавно приватно партнерство (ЈПП)**, правната заштита за секое лице кое има или имало интерес за добивање на таков договор и кое ризикувало или ризикува да биде оштетено во постапката за доделување на таков договор, како и други прашања во врска со концесиите на добра од општ интерес и договорите за воспоставување на јавно приватно партнерство.

Согласно Законот, сите договори за воспоставување на ЈПП во кои јавните партнери (централната или локалната власт, јавните претпријатија, јавните установи и другите правни лица определени со Законот) доделуваат договори на приватните партнери **мора да бидат доделени** во согласност со начелата на транспарентност, недискриминација, пропорционалност, ефикасност, еднаков третман и меѓусебно признавање.



Модели на ЈПП

Законот, зависно од намената на средствата за надоместување од страна на јавниот партнер за обезбедување на јавна работа и/или јавна услуга, како и распределбата на клучните постојни ризици, воспоставува четири основни модели на ЈПП, и тоа:

1. Концесија за јавна работа, или
2. Концесија за јавна услуга, или
3. Договор за јавна набавка на работа, или
4. Договор за јавна набавка на услуга.

3.3.2 Предлог модел за реализација на проектот:

Имајќи предвид дека целта на Град Скопје е да најде приватен партнер кој е спремен да го дизајнира, изгради, одржува и финансира новиот забавен парк, најпогодниот тип на ЈПП е концесијата за јавна работа.

Имено, согласно член 5 од од Законот за концесии и јавно приватно партнерство, јавното приватно партнерство значи форма на договорно регулирана, долгорочна соработка меѓу јавниот партнер и приватниот партнер, што се карактеризира, меѓу другото со обврска превземена од приватниот партнер да обезбеди за јавниот партнер активности од негова надлежност. Со цел исполнување на претходно наведеното, приватниот партнер може да преземе обврска да: финансира, дизајнира и изгради објект на јавна инфраструктура, како и истиот да го користи, управува и одржува.

Имајќи го во предвид горенаведеното, на земјиштето коешто ќе му биде отстапено на користење, приватниот партнер ќе превземе обврска да изгради забавен парк, а јавниот партнер во замена за превземените обврски, ќе му додели концесија за јавна работа. Оттука, приватниот партнер ќе го управува и одржува забавниот парк за периодот за кој ќе се склучи договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство, односно 35 години од денот на склучувањето.

КОНЦЕСИЈА ЗА ЈАВНА РАБОТА	
Дизајн	Дизајнот/Проектната документација за изградба/ ја изготвуваа концесионерот, по доделувањето на концесијата (склучувањето на договорот) според податоци,



	технички стандарди и спецификации дадени во тендерската документација.
Финансирање	Финансирањето на концесискиот проект е на товар на концесионерот.
Изградба	Изградбата е обврска на концесионерот, кој работите ги изведува сам или преку подизведувачи.
Стопанисување	Концесионерот има право да стопанисува на забавниот парк за времетраењето на концесискиот период (35 години од денот на склучување на Договорот за воспоставување на ЈПП)
Времетраење на Договорот за воспоставување на ЈПП	Времетраењето се дефинира во договорот, а врз основа на одлуката за започнување на постапка за доделување на договор за ЈПП (не подолго од 35 години), или врз основа на понудата од избраниот приватен партнер/концесионер, доколку времетраењето биде еден од елементите на евалуацијата на понудите.
Поврат на инвестицијата	Поврат на вложените финансиски средства, приватниот партнер ќе оствари на тој начин што ќе ги наплаќа услугите што ќе ги дава, од крајните корисници на услугите (граѓаните), преку издавање на билети за влез во забавниот парк, како и со вршење на други дејности коишто ќе бидат дел од содржината на забавниот парк (угостителски дејности, влезници во ноќен клуб, театар, и слично, а во зависност од содржините што приватниот партнер ќе ги вгради во забавниот парк).
Трансфер	Концесионерот, по истекот на времетраењето на Договорот, го пренесува забавниот парк, со сите додатоци и подобрувања на јавниот партнер - градот Скопје.



Предности на предложениот модел

- Помага да се надмине јазот од недостаток на финансиски средства и потребата од инвестирање со цел подобрување на туристичката понуда на Градот, поттикнување на локалниот економски развој, повеќе атракции за забава и возбуда;
- Квалитет и безбедност за посетителите;
- Подобрo управување и пристап до специјализиран менаџмент.

Недостатоци на предложениот модел

Главниот недостаток на предложениот модел е релативно долго време на траење на Договорот за воспоставување на ЈПП, со оглед на тоа што е утврден законскиот максимум од 35 години.

3.3.3 Ризици за концесијата / модел на ЈПП

Предложениот модел имплицира дека концесионерот го сноси најголемиот дел од ризиците врзани со проектот. Овој модел е во согласност со препораките од ЕУРОСТАТ, Заводот за статистика на Европските Заедници, кој вели дека препорачува дека средствата кои се вклучени во јавно-приватните партнерства треба да се класифицираат како не-владини средства и исклучување од финансиските биланси за владата.

Ова што следи се условите утврдени од ЕУРОСТАТ за сметање на ЈПП средствата како исклучени од финансиските биланси за владата:

- **Градежниот ризик** го превземаат приватните лица. Во таков случај, приватното лице ќе биде одговорно за отстапување на роковите за изградба на проектот, прекршување на сите спецификации предвидени во договорот, пречекорување на трошоците, технички недостатоци во градежниот процес и негативни пенали.
- Покрај тоа приватното лице ќе го првеземе ризикот на расположливост **или** ризикот на побарувачката.
 - **Ризикот на расположливост** се однесува на одговорноста за одржување на стандарди за квалитет како што е наведено во договорот, како и за економските казни за неисполнување на обврските утврдени во договорот.
 - **Ризикот на побарувачка** се однесува на одговорноста за побарувачката на услугата, било да е тоа резултат на ефекти како што се бизнис циклус или технолошка застареност.



3.3.4 Имплементација на соодветни алтернативи

Постапка за доделување на договор за ЈПП

Подготвителни работи за доделување на договор за воспоставување на јавно приватно партнерство

Подготвителните работи вклучуваат особено:

- формирање на Комисија за спроведување на постапка за доделување на договор за воспоставување на јавно приватно партнерство;
- подготовка на извештај за претходна анализа за основните елементи на проектот кои се показатели за природата на договорот што треба да биде склучен со цел воспоставување на јавно приватно партнерство, имајќи ја предвид дефиницијата за јавно приватно партнерство од овој закон;
- изработка на физибилити студија за оправданост на доделување на концесија на добра од општ интерес или договор за воспоставување на јавно приватно партнерство;
- проценка на влијанието врз животната средина на концесијата на добра од општ интерес или на јавно приватното партнерство; и
- други активности неопходни за спроведување на постапката.

Започнување на постапка

Советот на Град Скопје, согласно член 17 од Законот, треба да донесе одлука за започнување на постапка за доделување на договор за воспоставување на јавно приватно партнерство (во натамошниот текст: одлука), по предлогот на градоначалникот на Град Скопје.

Одлуката согласно член 18 од Законот, особено треба да содржи:

- образложение за оправданоста за доделување на концесија на добра од општ интерес или договор за воспоставување на јавно приватно партнерство, вклучително и образложение за основот за идентификување на видот на договорот, имајќи ја предвид дефиницијата за јавно приватно партнерство од овој закон,
- назначување на нејзините цели,
- предмет на концесијата на добра од општ интерес или на јавното приватно партнерство и основните услови за доделување на концесија на добра од општ интерес или договор за воспоставување на јавно приватно партнерство,
- во случај на договор за воспоставување на јавно приватно партнерство, видот на постапката од Законот за јавните набавки, имајќи го предвид член 15 на овој закон,
- начинот и рокот во кој ќе биде спроведена постапката, и



- висината на надоместокот за издавање на тендерската документација.

Одлуката ќе се објави во “Службен гласник на Град Скопје“.

Комисија за спроведување на постапката за доделување на концесија

Комисијата треба да се формира согласно одредбите на член 20 од Законот.

Комисијата, согласно член 21 од Законот, ги врши особено следните работи:

- подготвува тендерска документација, вклучувајќи го и нацрт договорот;
- ги определува критериумите за доделување на договорот;
- организира прием на пријавите за учество и понудите;
- ја утврдува способноста на кандидатите и определува кандидати кои имаат право да го продолжат учеството во постапката;
- ја утврдува способноста на понудувачите;
- дава појаснувања и доставува дополнителни информации и документи;
- ги разгледува и оценува понудите и врши рангирање на понудувачите со предлог за прво рангираниот да биде избран;
- изготвува извештај за евалуација на понудите;
- поднесува предлог за поништување на постапката;
- ги врши сите други работи потребни за спроведување на постапката.

Тендерска документација

Комисијата ја подготвува тендерска документација, согласно член 32 од Законот за јавните набавки. Комисијата воедно го изготвува и нацрт договорот, согласно Уредбата за содржината на договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство и договорот за концесија на добра од општ интерес, а ги определува и критериумите за доделување на договорот, како составен дел на тендерската документација.

Тендерската документација треба да се изготви, да се заснова и да произлезе од оваа студија.

Тендерската документација ја одобрува градоначалникот на Град Скопје.

Оглас за доделување на договор за воспоставување на ЈПП

По одобрување на тендерската документација од страна на градоначалникот на Град Скопје, Комисијата објавува оглас за доделување на договор за воспоставување на



јавно приватно партнерство. Формата и содржината на огласот за доделување на договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство кое се остварува како концесија за јавна работа е пропишана со Уредба за формата и содржината на огласот за доделување на договор за воспоставување на јавно приватно партнерство кое се остварува како концесија за јавна работа или како концесија за јавна услуга ("Службен весник на РМК бр.44/12), а се објавуваат согласно одредбите на Законот за јавни набавки односно, на веб страната на Бирото за јавни набавки, како и во "Службен весник на Република Македонија" и во домашно јавно гласило, во службеното гласило на Град Скопје, како и во странско јавно гласило.

Видови на постапки за доделување на договори за воспоставување на ЈПП

Доделувањето на договори за воспоставување на ЈПП се врши по пат оглас кој се организира и спроведува како:

- Отворена постапка;
- Ограничена постапка;
- Конкурентен дијалог и
- Постапка со преговарање со претходно објавување на оглас.

За реализација на концесискиот проект **се предлага постапката за доделување на договорот да се спроведе како отворена постапка.**

Евалуација на понудите

Евалуација на понудите се врши од страна на Комисијата врз основа на претходно објавени критериуми во тендерската документација и огласот.

Евалуација/селекција на понудувачите

Пред да се пристапи кон евалуација на понудите се врши селекција/евалуација на понудувачите.

Селекцијата на подобните понудувачи се врши врз основа на нивната:

- лична состојба;
- способност за вршење на професионална дејност;
- економска и финансиска состојба; и
- техничка и професионална способност, во рамките на која градот Скопје треба да определи минимум критериуми кои треба да ги исполнат потенцијалните концесионери, а согласно спецификите на концесискиот проект.



Евалуација на понудите

За извршената евалуација, Комисијата составува писмен извештај врз основа на кој до Советот на Градот Скопје доставува предлог со ранг листа за избор на најповолна понуда, односно за избор на концесионер (приватен партнер).

Одлука за избор и правна заштита

Одлуката за избор, на предлог на Комисијата, ја донесува Советот на Град Скопје. Против истата е дозволена жалба, согласно одредбите на Законот за јавните набавки. Жалбата се доставува до Државната комисија за жалби по јавни набавки, и истата го одлага потпишувањето на Договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство.

Закон за јавните набавки

Согласно членот 15 од Законот за концесии и јавно приватно партнерство, одредбите кои се однесуваат за постапките за доделување на договори за јавна набавка на работи и договори за јавна набавка на услуги соодветно ќе се применуваат и на постапките за доделување на договори за воспоставување на јавното приватно партнерство, освен доколку тоа поинаку не е регулирано со овој закон.

Постапките за доделување на договори за воспоставување на јавното приватно партнерство, јавниот партнер ги спроведува како отворена постапка, ограничена постапка, постапка со преговарање со претходно објавување на оглас или конкурентен дијалог, согласно со условите и на начин предвиден во Законот за јавните набавки.

Модел кој го предлагаме за реализација на проектот е концесија на јавна работа, што претставува форма на јавно приватно партнерство.

Договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство треба да се додели по пат на отворена постапка со објавување на оглас согласно Законот за јавните набавки. Содржината на огласот за доделување на договор за воспоставување на јавно приватно партнерство кој се остварува како концесија за јавна работа е регулирана согласно Уредбата за формата и содржината на огласот за доделување на договор за воспоставување на јавно приватно партнерство кое се остварува како концесија за јавна работа или како концесија за јавна услуга. Согласно Законот за јавните набавки, кај отворената постапка, рокот за доставување на понудите изнесува најмалку 45 дена сметано од денот на објавувањето на огласот во ЕСЈН што се води кај Бирото за јавни набавки.

Рокот за доставување на понуди во оваа постапка треба да изнесува најмалку 50 дена.

Согласно Законот за концесии и јавно приватно партнерство, градоначалникот на Град Скопје формира Комисија за спроведување на постапка. Комисијата е надлежна да организира прием на пријавите за учество и понудите, да ја утврди способноста на кандидатите и да определи кандидати кои имаат право да го продолжат учеството во постапката, да ја утврдат способноста на понудувачите. Исто така комисијата е должна согласно Законот за јавните набавки да изврши евалуација на понудите и да состави



писмен извештај врз основа на кој до Советот на Град Скопје ќе достави предлог за избор на прворангиран понудувач, односно за избор на најповолна понуда.

Предлагаме Комисијата за спроведување на постапката при определување на критериумите за доделување на договорот да ги земе во предвид и следните критериуми:

1. Цена на користење на секој реквизит поединечно 25 поени
2. Дневен билет за влез и неограничено користење на реквизитите 25 поени
3. Период за целосна изградба на забавниот парк 10 поени
4. Квалитет и оригиналност на забавниот парк 40 поени

Содржината на Договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство кое се остварува како концесија за јавна работа е регулирана согласно Уредбата за содржината на договорот за воспоставување на јавно приватно партнерство и договорот за концесија на добра од општ интерес ("Службен весник на РМ" бр. 44/12)

Нацрт договорот за воспоставување за јавно приватно партнерство треба да ги содржи следните елементи:

- Предметот на договорот;
- Дефиниции на поимите уредени со договорот;
- Цел и предмет на концесијата;
- Период на договорот за концесија;
- Начинот на реализација на концесијата (меѓусебните права и обврски на договорните страни);
- Финансирање и реализација на предметот на концесијата;
- Проектирање и реализација на предметот на концесијата;
- Набавка и одржување на атракциите;
- Вршење на концесиската дејност;
- Начин на утврдување на цената на билетите;
- Прекин на концесискиот однос;
- Пренос на договорот;
- Видови на гаранции и осигурувања;
- Договорна казна;
- Начин, услови и постапка за раскинување на Договорот
- Виша сила;
- Применливи закони;
- Решавање на спорови; и
- Влегување во сила на Договорот за ЈПП



3.4 Економска и финансиска анализа

Економската и финансиската анализа се состои од идентификација на приходи и трошоци применети за Луна Паркот, анализа на потребните замени, обновување и проширување на инвестициите како и анализа на постоечките алтернативи за финансирање за започнување и работење на новиот Луна Парк.

3.4.1 Извори на приходи

Забавниот парк може да генерира приходи од повеќе извори, како што е влезница, забавни активности, паркинг надокнада, спонзорства, храна и пијалаци, сувенири, игри, изнајмување и сл. Сепак не сите тие извори се подеднакво изводливи за новиот луна парк како што е објаснето подолу.

Влезници

Овој концепт ги претставува приходите, добиени од продажба на билетите за влез во паркот. Некои забавни паркови наплаќаат влезници на своите посетители што претставува цена во која се вклучени сите атракции во паркот. Од друга страна, некои други забавни паркови не наплаќаат влезници на своите посетители и применува цена на атракција или на возење ("плати, па вози"). Конечно во некои паркови се применува мешан систем во кој влезниот билет вклучува само некои од атракциите а ги исклучува другите.

Покрај видот на билетот кој треба да се избере за новиот забавен парк (или една паушална влезна цена или плати, па вози), при утврдување на висината на влезниците, мора да бидат земени во предвид цените на други алтернативи кои директно му конкурираат на новиот забавен парк како киното и зоолошката градина.

Во моментов билети за зоолошката градина изнесуваат € 1, додека билетите за кино чинат € 3; во оваа смисла би можело да се земе во предвид цената за билетот за нов забавен парк од € 4 до 5 €. За забавните паркови како што е нашиот нов забавен парк, оператерите обично наплаќаат паушален тип на билет.

Забава

Приходите од забава претставуваат приходите добиени од наплатени надоместоци на корисниците за нивното присуство на спектакли и / или забавни активности што не се опфатени со влезниот билет.



Индустриските трендови укажуваат на тоа дека новиот забавен парк треба да има детална забавна програма, оваа програма ќе биде многу корисна алатка за поттикнување на посетителите да се вратат во забавниот парк секоја година. Забавната програма треба да се обновува речиси секоја година.

Во случај на новиот луна парк, овој концепт нема да се смета како експлицитен извор на приход бидејќи сите атракции се вклучуваат во влезницата.

Надомест за паркирање

Надоместоците за паркирање може да бидат вклучени во влезниците или не. Паркинг надоместоците не се очекува да претставуваат значителен дел од вкупните приходи на забавниот парк, а во 2009 година околу 1% од приходите на Европските забавни паркови доаѓаат од паркинг надоместокот.

Се предвидува нов паркинг простор за новиот забавен парк иако тоа нема да биде многу голем простор (100 места), имајќи предвид дека забавниот парк е лоциран во центарот на Скопје, во близина на главниот парк во градот со што е лесно достапен за доаѓање со помош на други јавни превозни средства. Надоместокот за паркингот нема да биде вклучено во влезницата и ќе мора да се плаќа одделно.

Земајќи ја во предвид цената на влезницата, паркинг надоместокот ќе биде во опсег од 0,25 € до 0,50 €.

Спонзорства

Овој концепт се состои од приходот остварен од продажба или изнајмување на рекламен простор во рамките на забавниот парк за реклами од различен вид како што се производителите на атракциите и други производи, локалните финансиски институции, владини органи, итн. Рекламните простори може да бидат поставени на самите реквизити за атракции за возење, билборди во рамките на паркот како и други простори.

Овој прилив на приходи се смета за возможен за новиот забавен парк, со оглед на фактот дека потенцијалните огласувачи, барем во почетокот може да бидат заинтересирани за спонзорирање на "повторното отворање на нов забавен парк".

Храна и пијалоци

Овој концепт претставува приходите остварени од продажба на храна и пијалаци во забавниот парк. Храната и пијалациите за продажба може да претставуваат 50% од



вкупниот приход за забавниот парк и тоа да биде особено профитабилен бизнис. Иако профитабилни, во некои случаи храната и пијалците се отстапуваат на специјализирани трети лица со што забавниот парк ќе заработи од закуп или наемот на просторот каде што рестораните / киосците за храна се наоѓаат.

Со оглед на профитабилноста на бизнисот со храна и пијалаци, индустријата на забавни паркови е со тенденција да овие активности се вршат самостојно од оператерот. Во оваа смисла, се очекува дека со новиот забавен парк оператерот ќе работи со активности за храна и пијалаци со што ќе остваруваат значителни приходи.

Продажба на артикли

Заработката од продажбата на сувенирите и другите производи ги вклучуваат приходите остварени од продажба, во продавниците во внатрешноста на забавниот парк на производи како играчки, капи, списанија, сувенири, маици или фотографии поврзани со забавниот парк за земјата и / или темата на паркот. Овие производи обично прилично носат висок приход во големи тематски паркови но не и во мали и средни забавни паркови, како што се новиот забавен парк (тие претставуваат од 5% на 6,5% од вкупните приходи на Европските забавни паркови во 2009).

Ова би значело дека некои приходи од овој концепт за новиот забавен парк иако тоа нема да претставува како што е споменато погоре ќе биде многу релевантен дел од целокупниот приход.

Игри

Овој концепт ги вклучува заработката од слот машините, видео-игрите и слични активности вклучени во рамките на забавниот парк, овие активности се наплаќаат одделно од влезниците.

Овие активности не се очекува да претставуваат многу значаен дел од вкупниот приход на новиот забавен парк (во 2009 година, тие се движеле од 4% до 11% од приходите на Европските забавни паркови), иако соодветен "простор за игри" треба да биде вклучен во паркот со цел да се обезбеди комплетна забава за посетителите.

Наемнина

Приходите од наемнина се добиени од закуп на простор во рамките на паркот до објектите како што се ресторани, продавници, или делови за забава.



Во случај на новиот забавен парк, овој прилив на приходи се очекува да биде блиску до нулата поради фактот дека се очекува со новиот забавен парк да се развиваат самостојно активностите за храна и пијалаци од страна на оператерот. Само во случај ако тој се смета за трговски простор, како дополнување на продавниците за сувенири и друго, новиот забавен парк ќе оствари некои приходи.

3.4.2. Извори на работењето и одржувањето на трошоците

Општо земено, индустријата на забавни и тематски паркови е индустрија која се карактеризира со високи оперативни трошоци каде 75% од трошоците се фиксни и не зависат од бројот на посетителите на паркот.

Следниве трошоци се главните елементи на трошоците во забавниот парк.

Реклама и маркетинг

Трошоци за рекламирање и маркетинг се многу важно средство за поттикнување и помош на приходите. Новите настани и атракции во паркот мора да се рекламираат.

Рекламните средства кои се користат за постигнување на целта вклучуваат телевизија, кино, радио, флаери, брошури, билборди и реклами на интернет. Голем дел од фокусот на рекламирање треба да бидат ориентирани кон семејствата кои се главна цел на рекламирањето но исто така и до патничките агенции со цел да се задржи вниманието врз забавниот парк со нови промоции и / или и сопомош на овие информации до потрошувачите да се зголеми бројот на купување билети.

Во 2009 година, Европските забавни паркови за рекламирање и маркетинг потрошиле од 9% до 12% од бруто приходот. За новиот луна парк рекламирањето и маркетинг трошоци се очекува да биде исто така голем трошок.

Забава

Како што претходно споменавме во трошоците забавниот парк треба да има детална програма за обновување на атракциите скоро секоја година со цел да се привлечат посетителите да се вратат секоја година во паркот. Оваа детална забавна програма може да содржи забавни активности кои ќе бидат развиени самостојно од оператерот и /



или да биде обезбедено со изнаоѓање надворешен извор и обично оваа формула е најмногу променлива. Се смета за потребно во новиот забавен парк да се вклучат надворешни извори на забавни активности.

Трошоци на продадени производи

Овој концепт вклучува храна, пијалаци, производи, игри и продажни производи меѓу другото. Трошоците за храна и пијалаци, која компонента е многу значајна во трошоците на продадените стоки, во голема мера ќе зависи од начинот на кој забавниот парк ќе одлучи да управува со својата храна и пијалоците, како во склоп на паркот, така и во склоп на објектите кои се изнајмуваат на трети лица. Како референца, во 2009 година, трошоците на продадени производи за европски забавни паркови претставуваше од 11% до 15% од вкупните приходи.

Плати

Платите на вработените јасно претставува една од најголемите ставки на трошоци кај забавните паркови, која ставка опфаќа приближно 30% од бруто-приходот за европските забавни паркови во 2009 година.

Трошоците за плата ќе бидат поголеми или помали, во зависност од бројот на денови кога забавниот парк е отворен. Исто така, важно е да се има на ум дека забавните и тематски паркови се карактеризираат со сезонска посетеност па според тоа мора да се ангажираат работници по принципот на привремена работа во оние месеци од годината со цел да се одговори соодветно во периодите со најголема посетеност.

Изнајмување

Ставката за трошоци вклучува и трошоци за изнајмување кои произлегуваат од објектите кои се изнајмуваат. Објектите кои ќе се изнајмуваат може да вклучуваат: земјиште, одредени места на атракција и останати помошни машини или објекти.

Во случајот на новиот забавен парк најважните трошоци за изнајмување се оние поврзани со земјиштето обезбедено од град Скопје.

Поправка и одржување

Овој трошок се однесува главно на поправка и одржување на елементите на забавниот парк, но исто така, вклучува и одржување на други објекти како што се градините,



објектите, итн. Во врска со елементите за возење, износот на трошоци ќе биде поголем или помал во зависност од гаранциите потпишани во договорите со производителите / добавувачите на истите. Активностите за поправка и одржување како што тоа се случува со активностите поврзани со продажба на храна и пијалаци може да се извршуваат внатрешно од оператерот или да се доделат на трети лица.

Во 2009 година, европските забавни паркови имаат трошоци за поправка и за одржување кои се движеат од 10 до 20% од нивниот бруто-приход.

Овие трошоци за поправка и одржување не смеат да се мешаат со инвестициите за замена, реновирање и проширување, кои се дополнителни трошоци кои треба да се земат во предвид и што ќе биде анализирано подоцна.

Други ставки

Освен споменатите трошоци, има неколку кои не се специфично класифицирани според природата и се од помало значење, а се вклучени во структурата на трошоци на Европските забавни паркови, и се достигнува просечна EBITDA маргина од 15-25% за овие паркови. Оваа категорија вклучува прашања како осигурување, електрична енергија и снабдување со вода меѓу другото.

3.4.3 Инвестиции за замена, реновирање и проширување

Како дополнување на иницијалните инвестиции потребни за отварање на новиот забавен парк, ќе биде потребно и да се направи инвестиција за замена, реновирање и проширување во текот на работењето на забавниот парк.

Буџетот за инвестициите за замена ќе варира значително од еден до друг забавен парк зависно во главно од елементите кои го сочинуваат. Освен замената на елементите за возење, новиот забавен парк ќе треба да ја земе во предвид и годишната замена на објектите, инфраструктурата итн.

Овие трошоци не смеат да се мешаат со трошоците за поправка и одржување кои се распределени во годишните трошоци, погоре споменати.



Инвестициите за реновирање, како замената на веќе постоечките атракции со нови и различни атракции се препорачува на секои 2 години со цел да се мотивираат луѓето да го посетат паркот повторно.

3.4.4 Структура на финансирање

Прашањето поврзано со финансирање е едно од клучните аспекти кога се анализира изводливоста на еден проект. Иако еден забавен парк може да биде изводлив, целокупната изводливост на еден проект може да варира значително зависно од одбраната финансиска алтернатива.

Ако се земат во предвид општите финансиски алтернативи користени во слични проекти, главната алтернатива за финансирање за новиот забавен парк може да дојде од 3 различни извори:

- Инвестициски фондови
- Финансирање од трети лица (финансиски долг)
- Субвенции

3.4.4.1 Инвестициски фондови

Постојат различни финансиски алтернативи на фондови за новиот забавен парк, кои вклучуваат финансирање кое доаѓа од индустријата на забавни паркови како оператори или производители на опрема за забавни паркови и финансирање кое доаѓа од финансиски инвеститори со или без специфично искуство поврзано со забавните паркови.

Оператори со забавни паркови

Најинтересен и најверојатно достапни инвеститори за проект како што е новиот забавен парк се постојните оператори со истите. Со оглед на сегашната неповолна бизнис-клима која се шири низ целиот свет, операторите на забавните паркови се единствените компании кои можат да се чувствуваат доволно комфортно за да иницираат нови авантури во секторот на забавните паркови. Од друга страна, мора се земе во предвид



дека повеќето оператори со забавни паркови длабоко се погодени од целокупната економска рецесија, па се окупирани со тоа да ги одржат нивните постоечки паркови.

Стандардната стапка на поврат од проектот која се бара од овој вид на инвеститори за нови проекти е околу 15%, иако некои оператори може да бараат добивка над овие 15%, доколку сметаат дека новиот забавен парк е проект поризичен од стандарден нов проект.

Производители на елементи на забавниот парк

Со оглед на целокупната економска криза и логичното намалување на бизнисот на производителите на елементите за забава, овие компании би можеле да го гледаат инвестирањето и работењето на новиот парк како начин да ги претстават своите елементи за забава и атракции во новиот забавен парк и да ги зголемат своите приходи /бизнис.

Приватни компании

Повеќето од главните забавни и тематски паркови во светот се дел од големи меѓународни приватни фирми со акционерски капитал, како што Blackstone во случајот на Merlin Entertainments Group и Busch Entertainment Corporation, Candover во случајот на Parques Reunidos, General Electric во случајот на Universal Studios Recreation Group итн. Најголемиот дел од овие компании беа компании превземени од страна на овие фирми преку трансакции за откуп.

Сепак, проектот за новиот забавен парк не е соодветна инвестиција за овој вид на компании поради големината на проектот (мала), големите приватни компании имаат минимална големина за нивните инвестиции во нови проекти што е над очекуваниот износ на инвестиции за новиот забавен парк.

Во однос на други приватни фирми со акционерски капитал од помала големина како резултат на скорешната финансиска криза, тие не се заинтересирани за преземање многу ризици; овие приватни фирми со акционерски капитал инвестираат во бизниси кои



имаат докажани резултати. Новиот проект за забавен парк претставува за нив проект од среден до висок ризик во смисла на тоа дека ќе биде изграден нов парк и очигледно не постои позадина на новиот парк што би можела да обезбеди некаква безбедност за нивните инвестиции, а и основата на постојните забавни паркови не е доволно добра за за привлекување на овие инвеститори.

Постојат приватни компании кои инвестираат во проекти од типот на сосема нови проекти, како што е новиот забавен парк, но обично овој вид на фирми бараат компании или бизниси со технолошки профил.

Семејни бизниси

Семеен бизнис е приватна компанија која управува со инвестиции и обично се поврзува со една или повеќе богати семејства. Постојат неколку семејни бизниси, иако како и горенаведените приватни компании овие не се желни за преземање ризици.

Локални инвеститори

Друга интересен и можен инвеститор за проектот, како што е новиот забавен парк се локални бизнисмени и / или богати семејства со интереси во различни видови на бизниси и со совршено познавање на Македонија, нејзиниот народ, бизнис климата и др.

3.4.4.2 Финансиски долг

Со цел да се финансираат потребите за новиот забавен парк при неговата изградба и/или во фазата на искористување, оној кој ќе го развива овој план може да размисли да добие средства од различни финансиски институции / банки. Прелиминарните разговори одржани со локалните финансиски институции / банки во Македонија укажуваат дека овие институции се само заинтересирани за позајмици поврзани со хипотеки, со што речиси се принудува изведувачот финансиите да ги добие од друго место.

Со општи зборови, финансиските институции во Македонија моментално нудат каматна стапка од приближно 10% иако не се добиени специфични трошоци за корпоративен долг, финансирање на проект итн.



Корпоративен долг

Овој тип на долг е најстандардниот и е обезбеден од страна на финансиските институции земајќи ги во предвид билансот на состојба и вкупната солвентност на друштвото - примател на финансирањето. Вообичаено, корпоративниот долг е заштитен со сите активности и / или средства на друштвото, независно од конкретниот проект за кој се користи финансирањето, доколку овој долг е обезбеден долг тој е поевтин отколку необезбедениот долг.

Овој тип на долг може да се користи за финансирање на финансиските потреби во текот на фазата на изградба и / или на потребите за финансирање во текот на експлоатацијата. Вообичаено, корпоративниот долг зазема форма на долгорочен кредит кога е за финансирање на краткорочни потреби како работен капитал. Корпоративен долг се користи од компании за финансирање на проекти, компании и вложувања на многу различни профили.

Долг за финансирање на проект

Овој долг вообичаено се користи при финансирање на големи проекти како патишта, аеродроми, пристаништа, болници, објекти за гасовод и гориво, производство на чиста енергија итн. Овие проекти се карактеризираат со многу цврсти и предвидливи протоци на пари во текот на целиот период и вообичаено се менаџираат со партнерства или концесиски модели.

Долгот за финансирање на проект е издаден од финансиски институции во согласност со предвидените протоци на финансиите. Овој тип на долг вообичаено е составен од:

- Фаза на конструкција: финансиската институција обезбедува краткорочен заем кој се гарантира од спонзорот на проектот (неговиот биланс на состојба).
- Фаза на искористување: краткорочниот заем обезбеден во фазата на конструкција се претвора во долгорочен заем гарантиран од финансиите на проектот. Овој долг е од типот нерегресивен долг има поголема каматна стапка отколку заемот од фазата на конструкција.



3.4.4.3 Субвенции

Многу ЈПП инвестициски проекти се интересни од економска и социјална гледна точка, но неинтересни од гледна точка на профитабилноста, па во овие случаи субвенција од локалните власти може да биде погодна можност да се претвори во изводлив проект и со тоа да се започне.

Во прилог на субвенциите од локалните органи на управата, концесионерот може да ја анализира можноста за добивање субвенции од Европската Унија, или преку Европската Инвестициона банка и / или слични институции.

Постојат различни видови на субвенции:

- Повратни: примачот мора да го врати вкупниот износ на субвенцијата на лицето кое ја дава, со камата (под пазарните каматни стапки) или без неа.
- Неповратни: износот на субвенцијата не мора да бидат вратена на лицето кое ја дава, а тој не наплаќа никаква камата за висината на донацијата.

4. Остварливоста на проектот

Откако ќе се анализираат комерцијалните, техничките, правните и економските аспекти на новиот Луна Парк, следниот чекор ќе биде да се оцени остварливоста на целиот проект.

Заради оваа евалуација ќе се развијат 2 последователни чекори:

- Разработување на финансиски модел
- Воспоставување на базно сценарио кое ги зема во предвид искуствата и податоците од индустријата на забавни паркови и се пресметуваат резултати кои потенцијалните инвеститори треба да ги добијат со ова сценарио.

4.1. Елаборирање на финансискиот модел

Беше развиен ad-hoc финансиски економски модел во Excel формат кој го рефлектира бизнис планот од 100% приватно поседуваните компании кои ќе го дизајнираат, конструираат, финансираат, управуваат и одржуваат новиот забавен парк за период од 25 години.



Финансискиот модел ќе ги покаже финансиските извештаи на компанијата (профитот и загубата, билансот на состојба и протокот на пари) и ќе биде основа за пресметка на стапката на повраток, периодот на исплата и нето вредностите.

4.2. Дефиниција на основни случаи

Основните случаи се разработени со земање во предвид на сценариото кое ќе ги содржи најверојатните вредности за сите варијабли земени во предвид за Луна Паркот.

4.2.1.1. Приходи

Со цел да се одредат приходите на основното сценарио, се земаа во предвид приходите од најисплатливите извори: влезници, храна и пијалоци, стока, игри, паркинг и спонзорства.

Следната табела прикажува главни претпоставки за секоја варијабла.

ПРЕТПОСТАВЕНИ ПРИХОДИ

Влезница по лице	€ 4,00
Основен број на посетители	186.150
Стапка на раст на посетителите	0,20%
Храна и пијалоци – изнајмени или поседувани ? (0: изнајмени; 1: поседувани)	1
Храна и пијалоци по лице	€ 2,25
Паркинг билет по лице	€ 0,25
% на посетители кои го користат паркингот	10%
Продажни артикли (% о/ продажба на билети)	10,00%
Игри (% о/ продажба на билети)	10,00%
Спонзорства (% о/ продажба на билети)	2,75%



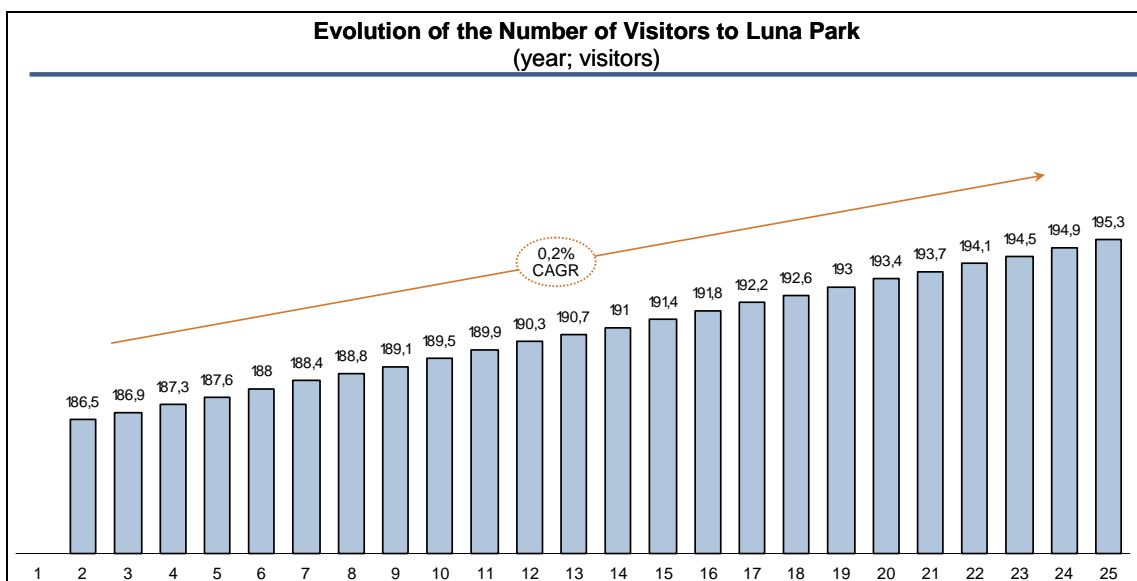
Број на посетители

Бројот на посетители се проценува преку примена на општите критериуми кои постојат во секторот како што е објаснето во пресметка на побарувачката дел (3.1.2).

Со цел да останеме конзервативни, не е земено во предвид влијанието на потенцијално привлекување на поголем дел од населението на подрачјето на влијание и / или можноста за "вообичаени посетители " да го посетат новиот забавен парк повеќе од еднаш годишно.

Следнава слика го покажува очекуваниот број на посетители кои би го посетиле новиот забавен парк во следните 25 години.

Слика 17: Очекуван број на посетители на новиот луна парк



Како што се гледа во делот на техничката анализа, очекуваниот пораст на бројот на посетителите во новиот луна парк може безбедно да се предвиди од страна на паркот, без потреба да се зголемат капацитетите на забавниот парк во следните 25 години како дополнително на почетната инвестиција.



Иако не се потребни инвестиции за експанзија во текот на работењето на паркот, ќе биде неопходно да се постигнат инвестиции поврзани со одржување, замена, обновување и замена на опрема и / или атракции; овој аспект ќе се развие подоцна.

Цени на влезници - Продажба на билети

Во согласност со постојните цени во Македонија за други слободни активности кои директно се натпреваруваат со новиот забавен парк, како што се кината и зоолошката градина, паушална цена од € 4 се претпоставува да им биде наплатена на посетителите. Влезницата претставува паушален билет кој ги вклучува сите атракции и објекти за возење кои се на располагање во рамките на забавниот парк.

Храна и пијалоци

Трендот во индустријата на забавни паркови е да се работи со храна и пијалаци внатре од страна на оператерот, поради што се претпоставува дека со новиот забавен парк ќе го прави истото. Се претпоставува потрошувачка од 2,25 € по посетител.

Продажба на артикли

Се смета дека приходот од артиклите е 10% од продадените билети; оваа претпоставка значи дека продажбата на артикли е во согласност со продажбата на артикли во Европските забавни паркови (Извор: IAAPA International Survey of Operational Performance. 2009 Edition).

Логично е да се процени приходот од артиклите како функција на продажбата на билети поради тоа што се очекува дека колку е поголем бројот на посетителите, толку е поголем бројот на луѓето кои купуваат артикли.

Игри

Се смета дека приходот од игри е 10% од продадените билети, оваа претпоставка значи дека продажбата на артикли е во согласност со продажбата на артикли во европските



забавни паркови (Извор IAAPA International Survey of Operational Performance. 2009 Edition)

Како и за артиклите, логично е да се процени приходот од игрите како функција на продажбата на билети продажба поради тоа што се очекува дека колку е поголем бројот на посетителите толку е поголем бројот на луѓето кои користат игри.

Паркинг простор

Во согласност со цената на влезницата од € 4, се смета билетот за паркирање да биде 0,25 € по автомобил, оваа претпоставка подразбира дека приходот од паркингот е во согласност со целосниот приход како кај европските забавни паркови (Извор IAAPA International Survey of Operational Performance. 2009 Edition)

Спонзорства

Од гледна точка на потенцијалните фирми за рекламирање, тие се заинтересирани за успех на новиот забавен парк, со оглед на фактот дека колку е поголем бројот на посетителите кои присуствуваат во паркот, толку е пошироко влијанието на рекламата. Имајќи го ова на ум, компаниите кои се рекламираат може да бидат заинтересирани да направат договор со новиот забавен парк во кој му се плаќа на новиот забавен парк за секој посетител кој го посетува паркот.

Со оглед на недостатокот на референци за приходот од посетител за овој концепт, приходите од спонзорство се проценуваат како процент од продажбата на билети (2,75%) со цел да се рефлектира споменатиот однос помеѓу продажбата на билетите и приходите од спонзорство.

Добиените приходи од спонзорство со примена на ова правило се во согласност со тежината на приходите од спонзорството над вкупните приходи за европски забавни паркови (Извор IAAPA International Survey of Operational Performance. 2009 Edition)



4.2.1.2 Трошоци

Трошоци од работењето

Со цел да идентификуваат изворите на приходи, следните оперативни трошоци ќе се земат во предвид: маркетинг, забава, трошоци за продадени добра, плати, изнајмување на земјиште, осигурување, електрична енергија и друго.

Следната табела дава приказ на главните претпоставки за различни ставки на трошоци:

Претпоставени трошоци		
Маркетинг (% о/ продажба без канон)		9,00%
Забава (% о/ продажба без канон)		4,00%
Трошок за продадена стока - COGS		
COGS -храна и пијалоци (% о/ продажба на храна и пијалоци)		45,00%
COGS -артикли (% о/ продажба на артикли)		25,00%
COGS- игри (% о/ продажба на игри)		20,00%
COGS -друго (% продажба на билети)		20,00%
Палта по лица		
Храна и пијалоци, плата на вработени		€ 3.082
Продаба на артикли- плата на вработени		€ 3.581
Поправка и одржување, плата на вработени		€ 3.248
Плата на оператори на атракциите		€ 3.332
Продажба на билети		€ 3.332
Координатор		€ 3.332
Набавка		€ 3.332
Менаџер		€ 5.164
Помошник менаџер		€ 3.332
Технички секретар		€ 3.332
Број на вработени		
Вработени за храна и пијалоци		15
Вработени за продажба на артикли		5
Вработени за поправка и одржување		3
Вработени оператори на атракции		30
Вработени за продажба на билети		2
Вработени -координатори		3
Вработени за набавка		1
Вработен -менаџер		1
Вработен- помошник менаџер		1
Вработен -технички секретар		1
Вкупно вработени		<u>62</u>



Трошоци за изнајмување на земјиште (илјадници)	€ 0
Други ставки – осигурување, електрична енергија итн. (илјадници)	€ 301

Освен за плати и трошокот за продадена стока (COGS), сите трошоци за работење се во линија со товарот врз платите на секој трошок од работењето во согласност со IAAPA Меѓународната Анализа на оперативна изведба, издание 2009. Платите се проценети во согласност со просечната плата во Македонија, а трошокот за продадена стока (COGS), се проценува според реперот на бизнисот поврзан со различните трошокот за продадена стока (COGS).

Претпоставените трошоци подразбираат EBITDA маргина во опсег од 25% за постоењето на целиот проект (25 години) што е во опсегот на 15-25% од просечната EBITDA маргина за секторот на забавните паркови.

Почетни инвестиции

Земајќи го во предвид трошокот за почетни инвестиции (14, 8 милиони евра) проценето во секцијата за вредноста на инвестицијата (3.2.3) се пресметни само прелиминарните почетни цени. Идом Консалтинг верува дека за намена на физибилити проценката оваа иницијална инвестиција може разумно да се намали до **12,4 милиони евра** ако повеќето елементи од Луна Паркот се на пример изградени од македонски добавители.

Така, подолу е прикажано дека е направено прилагодување од **30% од намалувањето** на цената од почетната инвестиција, освен за елементите за возење кои се сигурност ќе бидат купени од Европскиот пазар.



Слика 18: [Разложување на вкупната инвестиција по елементи во однос на прилагодената цена]

Вкупна инвестиција со разложени трошоци (Мил. EUR)

	Европски цени				Македонски цени прилагодени(-30%)				Вк.инвестиција со разлож.трошоци по најчувствителни точки			
	m2	EUR/m2	Mil EUR	%	m2	EUR/m2	Mil EUR	%	m2	Mil EUR	%	
Влезен објект	100	1.065	106,5	0,7%	100	746	74,6	0,6%				
Објекти со тех. инфраструктура	200	0	165,0	1,1%	200	0	115,5	0,9%				
Паркинг	2.500	50	125,0	0,8%	2.500	35	87,5	0,7%				
Услуги	200	0	120,0	0,8%	200	0	84,0	0,7%				
Место за шопинг	500	1.100	550,0	3,7%	500	770	385,0	3,1%				
Објекти за админист.	300	1.100	330,0	2,2%	300	770	231,0	1,9%				
Храна и пијалоци	200	500	100,0	0,7%	200	350	70,0	0,6%	Други	4.700	3.347	26,9%
Затворен дел	460	1.600	736,0	5,0%	460	1.120	515,2	4,1%	Затворен дел	1.300	1.092	8,8%
Забавни атракции и возења	240	500	120,0	0,8%	240	350	84,0	0,7%	Градежни раб & Рушење	n/a	1.700	13,7%
Тематизација	1.300	1.200	1.560,0	10,6%	1.300	840	1.092,0	8,8%	Забавни атракции и возења	19.000	7.299	58,7%
Рушење	314	1.458	457,8	3,1%	314	1.021	320,5	2,6%	Тематизација	0	700	5,6%
Градежни работи	6.808	0	2.504,8	17,0%	6.808	0	2.504,8	20,1%	Вкупно	25.000	12.438	100%
	8.852	0	3.940,0	26,7%	8.852	0	3.940,0	31,7%				
	3.026	0	533,6	3,6%	3.026	0	533,6	4,3%				
	0	0	1.000,0	6,8%	0	0	700,0	5,6%				
	8.000	12	96,0	0,6%	8.000	8	67,2	0,5%				
	12.000	170	2.040,0	13,8%	12.000	119	1.428,0	11,5%				
	4.500	40	180,0	1,2%	4.500	28	126,0	1,0%				
	2.500	45	112,5	0,8%	2.500	32	78,8	0,6%				
Вкупно	25.000		14.777	100%	25.000		12.438	100%				

0

0

m2 кои не се сметаат во рамките на пресметка на вкупната 25.000 m2

Инвестиции за замена и реновирање

Повеќето Европски забавни паркови прават замена, реновирање и проширување секои 2 години инвестирајќи сума која е еднаква на сумата на нето профитот од претходните 2 години. Сепак, важно е да се напомене дека Европските забавни паркови кои се земени во предвид работат на поголеми пазари, што подразбира континуирани инвестиции, особено оние поврзани со обновувањето/проширувањето на елементите за возење и атракциите.

Новиот забавен парк нема директна конкуренција на оваа територија на влијание, па со тоа има можност за помалку интензивни замени, обнова и проширување. Од друга страна, новиот забавен парк има конкуренција од други активности како ЗОО и кината и ова подразбира дека тој треба да ја обновува својата понуда до одреден степен.

Земено е предвид инвестиција од 10% од нето приходот од претходната година до моментот на инвестиција, сума пропорционално пониска од инвестициите за замената, реновирањето и проширувањето на покомпетитивните пазари но релевантна со цел да се натпреварува со другите алтернативи како што е зоолошката градина. Годишната



инвестиција добиена со овој метод претставува значаен дел од иницијалната инвестиција за новиот забавен парк.

Како што споменавме претходно, годишната инвестиција за новиот забавен парк не подразбира задолжителна инвестиција за проширување. Сепак, паркот ќе има потреба од инвестиции за реновирање поврзани со опремата/објектите и обнова на инвестициите, како што е замена на постоечките атракции за нови различни со цел да се мотивираат луѓето да го посетуваат повторно паркот.

4.2.1.3. Финансиска структура

Прелиминарните разговори со локалните финансиски институции / банки на Македонија укажуваат дека овие институции не се отворено заинтересирани за финансиски проекти кои исклучуваат хипотекарни заеми.

Од друга страна речиси секој приватен инвеститор кој е заинтересиран во новиот забавен парк ќе бара поддршка од финансиските институции / банки за да го реализира проектот. Ќе треба да се направат одредени активности со локалните банки со цел да се убедат да го поддржат проектот, во спротивно новиот забавен парк ќе биде речиси неизводлив.

Вообичаено, приватните инвеститори ќе очекуваат банката да обезбеди повеќе од 50% од потребните средства во фазата на градба, но се зема конзервативен пристап кој не го зема во предвид добивањето на финансиски долг за изградба на новиот парк.

Дополнително субвенции не се земени во предвид за основното сценарио. Следната табела дава приказ на изворите и користењето на средствата при фазата на изградба:

Извори	2011	2012	Total	%
L/T долг	--	--	--	--
Капитал	12.400	--	12.400	100%
Субвенции	--	--	--	--
Вкупно	12.400	--	12.400	100%

Употреба	2011	2012	Total	%
Почетна инвестиција	12.400	--	12.400	100%
Камата во периодот на конструкција	--	--	--	--
Вкупно	12.400	--	12.400	100%



И покрај тоа што не се разгледува добивањето на финансиски долг во фазата на конструкција, се разгледува револвинг кредит за финансирање на оперативните потреби во фазата на работењето, ако е потребно.

4.2.1.4 Други претпоставки

Овде ги прикажуваме останатите релевантни ставки кои се разгледуваат во основното сценарио за новиот забавен парк.

Одржување & реновирање

Одржување CapEx (% продажба без канон)	2,0%
реновирање CapEx (% нето приход од претходната година)	10,0%

Работен Капитал

Административни канон примања	60 денови
Спонзорства	45 денови
Останати оперативни примања	0 денови
Оперативна исплата	30 денови

Макроекономја & останати претпоставки

Инфлација (%)	8,00%
Стапка на размена (MKD/€)	60,03
Даночна стапка (%)	10,00%

4.3 Резултати од основното сценарио

Во следните точки прикажани се главните резултати од основното сценарио во смисла на внатрешна стапка на поврат (IRR), отплата и нето тековна вредност (NPV):

- **Внатрешна стапка на поврат (IRR):** овој однос воспоставува дисконтна стапка по која нето тековната вредност е еднаква на нула, или со други зборови, дисконтната стапка што ја изедначува тековната вредност на приходи и одливи на инвестицискиот проект.



- **Период на отплата:** оваа мерка го утврдува бројот на потребните години за враќање на почетната инвестиција.

- **Нето сегашна вредност:** оваа мерка покажува која е сегашната вредност на очекуваните протоци на пари (позитивни и / или негативни) за инвестиционен проект. Овој метод најчесто се применува, прво поради својата лесна примена и второ, бидејќи дозволува лесно да се утврди дали приливите на проектот ги надминуваат одливите.

За пресметката на нето тековната вредност, протоците на пари се прекинати кај пондерираната просечна цена на капиталот, што е просек од долгот и трошоците од капиталот, пресметани според релативната вредност во однос на вкупното финансирање.

За пресметка на нето вредноста на капиталот протоците на пари се прекинуваат кај трошоците за капиталот, што е бараниот повраток од инвеститорите за инвестирање во проекти со сличен профил на оној кој се анализира.

Вака добиените резултати мора да бидат доволно привлечни за да ги привлечат потенцијалните инвеститори во новиот проект, во спротивно нема да бидат заинтересирани да учествуваат.

Резултати од проектот

Проектни IRR

2,69%

Проектни NPV

€ (7.963)

Проектна отплата

21,0 години

Оние кои ќе го развиваат планот може да бидат заинтересирани во инвестирање во новиот забавен парк ќе бараат минимален повраток еднаков на WACC. За основното сценарио додека нема финансиски долг, WACC е еднаков на трошокот на капиталот, што се смета дека е 15%.

Исто така, додека проектот има потреба од отплата под WACC од 15%, проектниот NPV е негативен.



Заедно со IRR и NPV резултатите, периодот на отплата е поголем од периодот за обнова на инвестицијата кој е околу 10 години.

Резултати од капиталот

Капитален IRR

2,75%

Капитален NPV

€ (7.942)

Капитален повраток

21,0 години

Овој капитален IRR е под **потребниот капитален IRR (15%)** од сите различни развивачи на проектот кои би можеле да бидат заинтересирани за инвестирање во новиот забавен парк.

Дополнително, додека капиталот во акции носи враќање под потребниот капитален IRR од 15%, капиталниот NPV е негативен.

Во согласност со IRR и NPV резултатите, периодот на повраток е над потребниот период за враќање на капиталните инвестиции, што е околу 10 години.

Имајќи предвид дека не постои финансиски долг сметан во финансирањето на паркот, резултатите од проектот и капиталните резултати се очекуваат да бидат исти, но во овој случај разликата се должи на даночните штитови, земени во предвид за капиталните резултати, но не за резултатите од проектот.



5. Можности за развој

Во врска со резултатите добиени од претходното базно сценарио постојат неколку алтернативи за да се претвори новиот забавен парк во интересна инвестиција за приватните инвеститори, а **најголемиот број алтернативи бараат учество на Администрацијата или преку канон или субвенции.**

Следната табела покажува различни алтернативни сценарија кои го претвораат новиот забавен парк во интересна инвестиција:

		Основа на случајот	Алтернатива 1	Алтернатива 2	Алтернатива 3
Опис		• Нема поддршка од администрацијата	• Годишен канон од администрацијата • Период на проширување на концесијата	• Неповратни субвенции • Период на проширување на концесијата	• Significant upside in the main operational variables
Главни промени	Годишен канон од Управата (€ th)	--	€790	База на случајот	База на случајот
	Период за концесија	25 години	35 години	35 години	База на случајот
	Субвенција од стр. на управата (€ th)	--	База на случајот	72% од почетната инвестиција (€8.928)	База на случајот
	Почетна инвестиција (€ th)	€12.400	База на случајот	База на случајот	€8.000
	Влезници (€)	€4,00	База на случајот	База на случајот	€6,50
	Осиг. ел. енергија и др. режиски трошоци (€ th)	€300	База на случајот	База на случајот	-30% повеќе од базата на случајот (€210)
Главни резултати		• Капитал IRR: 2,75%	• Капитал IRR: c.15%	• Капитал IRR: c.15%	• Капитал IRR: c. 15%
Физибилити					

Претходно пресметаните сценарија прикажуваат дека само позначајни промени во оперативните варијабли како што е распределбата на јавниот приход (канон или субвенции), иницијалната инвестиција, периодот на концесија или влезниците по лице може да го претворат Луна Паркот во атрактивен проект за потенцијалните инвеститори.