

STUDIJA IZVEDIVOSTI ZA POSLOVNU ZONU LIPOVA GREDA KOZARSKA DUBICA



Čakovec / Kozarska Dubica, kolovoz 2010.

Sadržaj

SAŽETAK	3
UVOD	4
1. ANALIZA KONTEKSTA I CILJEVA PROJEKTA.....	9
1.1. Društveno-ekonomski kontekst	9
1.1.1. Općenito o Kozarskoj Dubici.....	9
1.1.2. Lokacija i povezanost	9
1.1.3. Opštinska administracija.....	10
1.1.4. Demografija	11
1.1.5. Regionalni kontekst	11
1.1.6. Gospodarstvo	12
1.1.7. Struktura gospodarstva	13
1.1.8. Sektori i zapošljavanje	14
1.1.9. Tržište rada.....	15
1.1.10. Prosječne neto plate.....	16
1.1.11. Dostupna obrazovna infrastruktura.....	17
1.1.12. Uspješnost preduzeća	17
1.1.14. Preduzetničko okruženje	19
1.1.15. Osnovni podaci o komunalnoj infrastrukturi, prirodnim, vodnim, mineralnim i industrijskim resursima.....	21
1.1.16. Proračun opštine Kozarska Dubica	24
1.2. Definiranje ciljeva projekta	25
1.3. Konzistentnost s sektorskim politikama i razvojnim dokumentima	27
2. LOKACIJA	28
2.1. Analiza okruženja zone	28
2.2. Mikro-lokacijski aspekti	29
2.3. Makro-lokacijski aspekti	34
3. ANALIZA IZVEDIVOSTI	35
3.1. Identifikacija alternativa.....	35
3.2. Legalnost zone.....	36
3.3. Dinamika uređenja i popunjavanja zone	39
4. FINACIJSKA ANALIZA	41
4.1. Investicijski troškovi.....	41
4.2. Očekivani prihodi i rashodi	46
4.3. Finacijski povrat investicije i finacijska održivost	49
4.4. Model i izvori financiranja	63
4.5. Izračun indikatora finacijske isplativosti.....	64
5. EKONOMSKA ANALIZA.....	66
5.1. Monetizacija ekonomskih parametara.....	66
5.2. Indirektni efekti.....	67
5.3. Izračun indikatora ekonomske isplativosti	82
6. ANALIZA RIZIKA	84
7. ZAKLJUČCI STUDIJE	85

SAŽETAK

1.1. INVESTITOR	Opština Kozarska Dubica	
1.2. PROJEKT	<p>Naziv projekta: Uspostava poslovne zone „Lipova Greda“ u Kozarskoj Dubici</p> <p>Lokacija: Kozarska Dubica</p> <p>Vrsta investicije: Ulaganje u dokumentacionu podlogu, komunalno uređenje i opremanje Zone i marketinške aktivnosti</p> <p>Cilj investicije: Pridoneti gospodarskom razvoju Opštine Kozarska Dubica i Republike Srpske</p> <p>Terminski plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Početak: listopad 2010. • Očekivani završetak: listopad 2016. <p>Ekonomski vijek: 30 godina</p> <p>Faze investiranja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sekcija 1: Južni dio zone (22 Ha) • Sekcija 2: Sjeverni dio zone (47 Ha) 	
1.3. VRIJEDNOST INVESTICIJE	<p>Osnovna sredstva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sekcija 1 • Sekcija 2 <p>Vrijednost zemljišta:</p> <p>Konverzija zemljišta</p>	<p>€ 10.270.669</p> <p>€ 3.442.042</p> <p>€ 6.828.627</p> <p>€ 2.085.738</p> <p>€ 148.733</p>
1.4. PLANIRANI REZULTATI	<p>Površina zone:</p> <p>Broj parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sekcija 1 • Sekcija 2 <p>Površina parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sekcija 1 • Sekcija 2 <p>Očekivani broj preduzetnika:</p> <p>2012. godina</p> <p>2015. godina</p> <p>2020. godina</p> <p>Očekivani broj novozaposlenih:</p> <p>2012. godina</p> <p>2015. godina</p> <p>2020. godina</p>	<p>690.000 m²</p> <p>79</p> <p>29</p> <p>50</p> <p>470.725 m²</p> <p>150.075 m²</p> <p>320.650 m²</p> <p>2</p> <p>22</p> <p>52</p> <p>36</p> <p>396</p> <p>936</p>
1.5. EFIKASNOST INVESTICIJE (financijsko-ekonomska ocjena) - povrat investicije sagledano prema ekonomskom toku vrši se u 7 godini ulaganja	<p>Financijski indikatori projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FNPV/C € (-4.486.672) • FNPV/K € (1.438.427) • FIRR/C (-7,04%) • FIRR/K (4,62%) • FB/C C (0,60) • FB/C K (1,27) <p>Ekonomski indikatori projekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ENPV/C € (22.626.962) • ENPV/K € (25.352.507) • EIRR/C (33,48%) • EIRR/K (45,55%) • EB/C C (3,97) • EB/C K (6,18) 	

UVOD

Studija izvedivosti Zone Lipova Greda prikazuje cjeloviti okvir djelovanja, te utvrđuje ključne poslovne i razvojne strategije za Općinu Kozarska Dubica. Dokument je pripremljen u suradnji s tijelima regionalnog razvoja i vanjskim konzultantima. Pretežito je usredotočen na strateška i operativna pitanja na koja općinska uprava mora kratkoročno pružiti odgovore, ali isto tako dotiče pitanja mogućnosti širenja i razvoja samog projekta.

- Postupak pripremanja plana obuhvatio je niz koraka koji uključuju:
- Definiranje opsega i ciljeva studije izvedivosti te uključivanje istih u programe regionalnog i nacionalnog razvoja.
- Tumačenje promjena i trendova u međunarodnom i lokalnom okruženju s ciljem pronalaženja optimalnog rješenja ulaganja u Zonu, kako bi se iskoristile mogućnosti, a riješile slabe točke.
- Utvrđivanje ključnih rezultata koje je potrebo ostvariti u smislu stvaranja radnih mjesta, financijske održivosti i doprinosa nacionalnim i regionalnim razvojnim ciljevima.
- Razvoj i provedbu strategije i programa koji imaju za cilj postizanje ključnih rezultata, uključujući iskoristivost zemljišta, primjenu financijskih sredstava i koordinaciju marketinških, promotivnih i razvojnih napora s ostalim dionicima.
- Pružanje strateškog usmjerenja uloge zone kako bi se plan mogao kontinuirano pratiti i prilagođavati prema potrebi.

Opseg i ciljevi studije izvedivosti & CBA

Projekt Zone Lipova Greda je model za razvoj poduzetničkih aktivnosti općine Kozarska Dubica, a u smislu predstavljanja mogućnosti Republike Srpske u privlačenju i prihvatu domaćeg i stranog direktnog ulaganja. Cilj je na prostoru od 69 Ha razviti poduzetničku infrastrukturu koja bi svojim kapacitetima omogućila otvaranje najmanje 900 novih radnih mjesta.

Ovaj projekt je samo jedna od mjera unutar šireg regionalnog napora Republike Srpske da se predstavi kao vitalna lokacija u kojoj se može osnivati i razvijati poslovna aktivnost. Usluge i kapaciteti koji će se pružati u zoni usmjerene su razvoju gospodarstva i poticanju izvoza, razvoj gospodarstva temeljenog na znanju, porast životnog standarda, povećanje konkurentnosti malog i srednjeg gospodarstva, a ujedno će i povećati privlačnost Regije RS kao nove investicijske destinacije. Kako je projekt zone vremenski, organizacijski, kadrovski i financijski veoma zahtjevan projekt, za uspjeh je ključna podrška lokalne vlasti, ali Republike Srpske.

Razvojna Agencija i operater poslovne zone u daljnjem bi poslovanju trebali usko surađivati i nadopunjavati se u svojim aktivnostima. U svojem primarnom zaduženju, operater zone treba biti usmjeren na stvaranje infrastrukturnih preduvjeta, ali i aktivnom traženju domaćih i stranih investitora, te koristiti pozitivna iskustva za daljnju promidžbu grada Kozarska Dubica kao dobro mjesto za investiranje time jačati svoju poziciju u okruženju.

Projekt Poslovne zone predstavlja značajan element u smislu gospodarskog razvoja općine Kozarska Dubica, ali je ujedno i prikaz uspješnog modela koji se može upotrijebiti za potvrđivanje sposobnosti regije RS u projektima green-field investicija. Kako bi se međutim ostvarili razvojni planovi, morati će se identificirati novi ulagači te održavati kontinuirana podrška i poticaj od postojećih partnera i osnivača.

U kontekstu globalizacije i liberalizacije svjetske trgovine, poslovne zone igraju važnu ulogu jer pridonose privlačenju stranih investicija. Tehnološki napredak, prisutnost interneta i komunikacijske tehnologije omogućavaju jednostavno realociranje cjelokupne ili dijela proizvodnje što pogoduje rastu ulaganja u lokacije koje omogućavaju uštede u proizvodnji i efikasnije poslovanje. Danas, stotinu i više godina nakon što se koncept poslovnih zona pojavio u zemljama koje su prigrlile industrijalizaciju, UNIDO procjenjuje da je širom svijeta u funkciji 12.000 poslovnih zona, raznih oblika, veličina i metoda upravljanja, ali zajedničko svima njima je da koriste zemljište koje je lokalna vlast svojim urbanističkim planovima namijenila poduzećima, opremila komunalnom i komunikacijskom infrastrukturom te ponudila niz poslovnih usluga. Pod infrastrukturom se podrazumijevaju ceste, željeznica, aerodromi, luke, mreže za snabdijevanje energijom, telekomunikacije, pročistači otpadnih voda, reciklažna dvorišta, odlagališta otpada. U poslovne usluge se ubrajaju marketing, knjigovodstvo, promocija, centri za istraživanje i prijenos tehnologija, poligoni za testiranje prototipova pa čak i restorani, zaštitarske, sportsko-rekreacijske te liječničke usluge.

Širom BiH, zemalja bivše Jugoslavije, ali i drugih zemalja u razvoju poslovne zone su najčešće korišteno oruđe lokalnih vlasti u stvaranju preduvjeta za poticanje poduzetništva, prvenstveno zbog jednostavne realizacije. Pojam poslovnih zona shvaća u suženom obliku u odnosu na zapadnu Europu i manifestira se kao opremanje deziniranog komada zemljišta s osnovnom komunalnom infrastrukturom (vodovod, kanalizacija, ceste, energenti). Opremljeno zemljište se zatim javnim natječajima prodaje ulagačima, često za simbolične svote. Razlike od prodajne cijene do cijene koštanja opremanja infrastrukturom se unaprijed pokrivaju subvencijama iz državnih izvora ili rjeđe donatorskim sredstvima. Nakon toga se od investitora očekuje da na kupljenom zemljištu izgradi poslovni prostor i započne planiranu djelatnost. Kao osnovni kriteriji pri odabiru investitora uzimaju se broj novostvorenih radnih mjesta te ukupna veličina investicije. Takav model značajno ograničava intervencije lokalnih vlasti budući ih lišava dugoročnih prihoda te mogućnosti da odaberu primarne sektore koje žele razvijati u skladu s komparativnim prednostima koje imaju. Problematično je i opravdanje subvencija države koje završe kao kratkoročna korist ulagača budući da im se omogućuje kupovina zemljišta po višestruko nižim cijenama od tržišnih. Drugi modeli poput dugoročnog najma ili sudjelovanja u vlasništvu poduzeća koja investiraju u poslovne zone se rijetko primjenjuju budući su tehnička znanja i vještine lokalnih vlasti ograničena i nedovoljna za operativnu provedbu takvog pristupa, ali još veća prepreka su ograničeni fiskalni kapaciteti bitni za dugoročnu provedbu.

U kontekstu instrumenta razvoja, poslovne zone razlikujemo nekoliko vrsta ciljeva tzv. fizičke ciljeve;

- kvalitetnu lokaciju za poduzetničke aktivnosti
- opremanja kompletnom komunalnom infrastrukturom sukladnom potrebama modernog načina poslovanja te standardima u očuvanju okoliša.

Osim tvrdih postoje i tzv. meki ciljevi, u koje se ubrajaju:

- sustav organizirane administrativne podrške koji poduzetnicima olakšava pokretanje i
- vođenje posla, tzv. one-stop shop
- Fiskalne olakšice za poduzetnike u smislu smanjenja poreznih i neporeznih davanja te odgode
- plaćanja ili subvencije kamata na kredite
- Sastav promocije ulaganja u opštinu i privlačenja stranih investicija
- Poticanje stvaranja interesnih grupa ili 'clustera' poduzeća
- Poticanje partnerstva za zapošljavanje koja utječu na poticanje educiranja za zanimanja atraktivna na tržištu rada

Opis projekta

Projekt poslovne zone će omogućiti da se novi investicijski projekti u sektoru MSP razvijaju na strogo određenoj lokaciji na kojoj će ulagači imati svu potrebnu infrastrukturu (vodovod, kanalizaciju, gas, telefon/ADSL, ceste, parking). Takvim pristupom će se ulagačima osigurati kvalitetna lokacija do koje će biti dostupna za dobavljače i kupce a izbjeci će se neplanska i ilegalna gradnja u naseljenim mjestima. Poslovna zona će dati dodanu vrijednost izgrađenim prostorima jer će gradnja biti legalna, sve će se upisivati u katastarske knjige čime poduzetnici mogu računati na adekvatnu valorizaciju prostora u slučaju da od banke traže kredit na temelju založnog prava na poslovne nekretnine. Ako pretpostavimo da će se na području opštine Kozarska Dubica pokrenuti 40-60 investicijska projekta za trajanja investicijskog ciklusa od 10 godina, a vrijednost investicija bude na nivou sadašnje prosječne imovine poduzeća onda će se na područje opštine sliti oko 20 milijuna eura.

Za preduzetnike koji će poslovati unutar poslovnih zona korist će se očitovati i u povećanju konkurentnosti budući će se troškovi poslovanja na više neodgovarajućih lokacija smanjiti, kao što će se smanjiti i troškovi najma (u slučaju da su prije toga poslovali u tuđim prostorima). Unutar zone će biti moguće razvijati i clusterne – ugovorna partnerstva jer će poduzetnici iz srodnih djelatnosti zbog blizine imati priliku surađivati na poslovima koje inače sami ne bi mogli odraditi zbog ograničenja u prostoru, kapitalu ili tehnologiji.

Uzimajući u obzir projicirani rast broj poduzeća, prosječan broj radnika u poduzećima te udio na tržištu ponude poslovne zona, ukupan broj novih radnih mjesta od kraja projekta se procjenjuje na nešto više od 900, što znači da će u opštini Kozarska Dubica biti zaposleno petina radnika više nego što je trenutno zaposleno pod uvjetom da ne dođe do gubitaka postojećih radnih mjesta.

Što se tiče krajnjih korisnika, nezaposleni s područja opštine ili okruženja će imati priliku naći zaposlenje. Za opštinu Kozarska Dubica svaki novozaposleni ili svaki zadržani posao znači manja socijalna davanja (naknada ta nezaposlene, zdravstveno osiguranje) koja idu na teret opštine ili države te viši prihodi za opštinski i državni proračun, temeljem poreznih i neporeznih davanja zaposlenih i poduzetnika. Moguće zapošljavanje, kao rezultat modela, će broj nezaposlenih smanjiti za skoro trećinu (sva nova radna mjesta se neće popuniti nezaposlenima s područja opštine – obzirom na nisku kvalifikacijsku strukturu i dob nezaposlenih realno je očekivati da će to biti 40% od ukupno predviđenog). Prihodi opštine Kozarska Dubica će se povećati za efekte novog zapošljavanja (kroz povećani prihod od poreza na dohodak novozaposlenih koji žive na području opštine te od poreza na dobit poduzeća koji postignu profit. Prihod opštine će se povećati i kroz prihode po osnovi komunalne naknade te poreza na prijenos imovine.

Za dobavljače komunalnih usluga investitori u zone su novi klijenti za vodovod, kanalizaciju i odvoz smeća (usluge koje su pod kontrolom opštine) te telefon/ADSL i električna energija koje pružaju neovisni dobavljači. Ako se broj novozaposlenih podijeli sa prosječnim brojem zaposlenih po poduzeću moguć je rast klijenata za nekoliko puta za vrijeme trajanja projekta.

Gradnjom u kontroliranim uvjetima poslovnih zona se štiti okoliš i omogućava očuvanje prirodnih resursa (npr. rijeka Una) što je preduvjet za održivi razvoj ali i razvijanje turizma na navedenom području.

Osim pozitivnog, projekt će imati i negativan utjecaj u smislu povećanih rizika te troškova koji će nastati za vrijeme provođenja projekta. Rizici se prvenstveno odnose na rast emisije CO₂ kao rezultat povećanja cestovnog prometa uslijed izgradnje zona i djelovanja poduzetnika, zatim smanjenje zelenih površina i raspoloživog zemljišta za poljoprivredne djelatnosti te povećanje troškova održavanja cesta i infrastrukture. Zone će imati i utjecat na vizualni profil, što može umanjiti turistički potencijal područja.

Konačni trošak osim troškova pripreme podrazumijeva i troškove provođenja projekta. Oni ovise o tipu projekta a u ovom slučaju uključuju troškove zaposlenja dodatnog stručnjaka za provedbu te troškove promocije poslovnih zona.

Metodologija izrade i popis sudionika u izradi

Metodološki ovaj dokument prati standardne upute EU, poznate kao 'Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects'. Financijska analiza se bazira na promatranju tijeka novca, tzv. cash-flowu, zbroju svih primitaka i izdataka projekta, svedeno na sadašnju vrijednost novca. Analiza se vrši standardnim alatima:

- Neto sadašnje vrijednosti (Net Present Value, NPV)
- Internoj stopi povrata (Internal Rate of Return, IRR)
- Omjeru koristi i troškova (Benefit-Cost Ratio, B/C)

U procesu izrade korišten je također i prilagođeni priručnik „Vodič za analizu troškova i koristi investicijskih projekata“ (FOIP Zagreb, 2007.).

S strane Opštine na izradi projekta surađivala su s strane Opštine:

- Miloš Ćibić, dipl.ing. – Odjeljenje za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove
- Amir Idrizović dipl. oec. – Lokalna Agencija za Razvoj, direktor
- Pero Karan, dipl. oec. – Lokalna Agencija za Razvoj, stručni suradnik
- Emir Kočan dipl.oec. – Odjeljenje za privredu i društvene djelatnosti, stručni suradnik
- Dragan Mataruga, mr. – Odjeljenje za privredu i društvene djelatnosti, načelnik
- Miroslav Ostojić, dipl.ing – Odjeljenje za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove

Savjetnik za izradu teksta studije i proračune:

- Matija Moharić, dipl. oec. – Čakra d.o.o.

PDV nije uračunat u Investiciju. To je rezultat činjenice što Opština Kozarska Dubica može izvršiti povrat PDV-a te taj trošak ne snosi Opština. Međutim potrebno je planirati određena obrtna sredstva koja će biti potrebna za situacijska plaćanja po izvođenju radova unutar zone.

1. ANALIZA KONTEKSTA I CILJEVA PROJEKTA

1.1. Društveno-ekonomski kontekst

1.1.1. Općenito o Kozarskoj Dubici

Opština Kozarska Dubica graniči sa općinom Hrvatska Dubica u Hrvatskoj, opštinama Prijedor, Kostajnica i Gradiška u Bosni i Hercegovini. Sa tim sredinama je povezana kategorisanim putevima i novim rekonstruisanim mostom preko rijeke Une sa Hrvatskom Dubicom, sa drugim opštinama povezana je magistralnim putnim pravcima Kozarska Dubica - Gradiška, Kozarska Dubica - Kostajnica i Prijedor – Kozarska Dubica pored toga je značajno istaći da postoji novi granični prelaz Donja Gradina nedaleko od prostora predviđenog za izgradnju industrijske zone otvoren za sada samo za putnički saobraćaj ali se radi na tome da se dobije dozvola i za teretni saobraćaj što nije samo od interesa za BiH nego i za Republiku Hrvatsku.

1.1.2. Lokacija i povezanost

Grad Kozarska Dubica leži na desnoj obali rijeke Une, u slivu rijeke Save i podslivu rijeke Une, ima 31.000 stanovnika i prostire se na 499 km² površine. Opština Kozarska Dubica prostire sa na sjevernim padinama niskih i razuđenih planinskih masiva planina Kozare i Prosare sa oko 40 % teritorije dok je ostalih 60 % ravničarsko zemljište orijentisano na intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju sa 2-3 značajnija industrijska postrojenja.

1.1.3. Opštinska administracija

Opštinskom upravom rukovodi načelnik opštine. Odjeljenjima rukovode načelnici odjeljenja kojih je četiri

- Odjeljenje za opštu upravu i boračko-invalidsku zaštitu.
- Odjeljenje za privredu i društvene djelatnosti.
- Odjeljenje za finansije, računovodstvo i naplatu budžeta.
- Odjeljenje za prostorno uređenje i stambeno-komunalne poslove.

Odjeljenje za opštu upravu i boračko – invalidsku zaštitu

vrši stručne i upravne poslove koji se odnose na građanska stanja (matične knjige, državljanstvo, lično ime, matični broj i dr.), biračke spiskove, poslovi prijemne kancelarije (pisarnica) arhiva, ovjera potpisa, prepisa i rukopisa, administrativne poslove za potrebe mjesnih zajednica, pružanje pravne pomoći, informisanje građana, izdavanje uvjerenja iz javnih registara, kao i drugih akata iz svoje nadležnosti, vršenje stručnih i upravnih poslova koji se odnose na: lične i porodične invalidnine korisnika, kategorizaciju boraca, socijalnu zaštitu korisnika, zdravstvenu zaštitu korisnika, te druge poslove uprave koji nisu u nadležnosti drugih odjeljenja.

Odjeljenje za privredu i društvene djelatnosti

vrši stručne i upravne poslove koji se odnose na: studijske i analitičke poslove iz oblasti privrede i društvene djelatnosti: industrija, trgovina i snabdijevanje, ugostiteljstvo, turizam, zanatstvo, saobraćaj i veze, poljoprivreda, šumarstvo i vodoprivreda, predškolsko, osnovno i srednje obrazovanje, zdravstvena zaštita, nadzor iz oblasti privrede i društvenih djelatnosti, poslovi privatnog preduzetništva, stručne i druge poslove.

Odjeljenje za finansije, računovodstvo i naplatu budžeta

vrši stručne i druge poslove koji se odnose na praćenje ostvarivanja politike finansiranja u Opštini, priprema nacrt Budžeta, završni račun, prati prihode i izvršenje rashoda budžeta, vrši kontrolu pravilnosti i zakonitosti korištenja budžetskih sredstava, finansijsko, materijalno i računovodstveno poslovanje uprave, fondova i drugih organa koji se finansiraju iz Budžeta Opštine, kao i drugi poslovi.

Odjeljenje za prostorno uređenje i stambeno-komunalne poslove

priprema prostorno plansku dokumentaciju, razvojne planove, izdavanje urbanističkih saglasnosti, odobrenje za građenje, tehnički pregledi i upotrebne dozvole izgrađenih objekata, kontrola investiciono tehničke dokumentacije, korištenje gradskog građevinskog zemljišta, provođenje javnog nadmetanja i konkursa za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta ili bez konkursa (neposrednom pogodbom) na korištenje radi izgradnje trajnih građevina i u zakup radi izgradnje privremenih građevina, dodjela, zamjena i otkup stanova.

Poslovi iz oblasti zajedničke komunalne potrošnje, obračun i naplata naknada za: dodjelu, uređenje, korištenje i davanje u zakup gradskog građevinskog zemljišta. Utvrđivanje naknada iz oblasti komunalne djelatnosti, poslovi iz oblasti vodoprivrede, poslovi izgradnje lokalnih i nekategorisanih puteva i gradskih sobračajnica, kao i druge poslove.

1.1.4. Demografija

MJESNA ZAJEDNICA	BROJ STANOVNIKA	POSTOTAK
Aginci	1.356	4,29%
Bjelajci	1.373	4,34%
Kozarska Dubica	13.680	43,28%
Demirovac	576	1,82%
Donja Gradina	289	0,91%
Draksenić	1.371	4,34%
Klekovci	486	1,54%
Knežica	3.348	10,59%
Komlenac	814	2,58%
Međeđa	808	2,56%
Međuvođe	2.096	6,63%
Moštanica	323	1,02%
Mrazovci	575	1,82%
Pounje	778	2,46%
Pucari	1.434	4,54%
Slabinja	660	2,09%
Sreflije	1.197	3,79%
Vojskova	442	1,40%
Ukupno	31.606	100,00%

Sa preko 30.000 stanovnika (62 st/km²) Kozarska se Dubica ubraja u naseljenije krajeve Republike Srpske. Uz velike migracije, uzrokovane ratom, a poslije i nedostatkom perspektive, ključna demografska karakteristika je nepovoljna tendencija negativnog prirodnog priraštaja, uzrokovana siromaštvom, neriješenim egzistencijalnim pitanjima raseljenog stanovništva i starosnom strukturom stanovništva. Ukupan broj stanovnika procjenjuje na manje-više stabilan broj koji je u posljednjih pet godina u laganom padu prvenstveno zahvaljujući činjenici da je broj novorođenih manji od broja umrlih.

1.1.5. Regionalni kontekst

Privredna komora Republike Srpske – Područna privredna komora Banja Luka, na temelju finansijskih izvještaja koja su poduzeća i zadruge u Republici Srpskoj predale Agenciji za posredničke, informatičke i finansijske usluge Banja Luka, izradila je informaciju o finansijskim rezultatima poslovanja privrede Republike Srpske i područja Banja Luka za period I-XII 2008. Godine, te informaciju o kretanjima. Prema tim podacima privreda općine Kozarska Dubica po ukupno ostvarenim prihodima u privredi RS nalazi se na 16. mjestu, od ukupno 62 opštine. U području Banja Luka, Kozarska Dubica nalazi se na 6. mjestu od ukupno 22 opštine (poslije Banja Luke, Laktaša, Gradiške, Prijedora i Prnjavora). U ukupno ostvarenim prihodima u RS privreda opštine Kozarska Dubica iznosi 1,27%.

Poslovno okruženje u je povoljno. Preduvjeti daljnjem razvoju su suzbijanje korupcije, smanjenje fiskalnih i parafiskalnih opterećenja te sređivanje imovinsko-pravnih odnosa. Nužna je i reforma u sektoru obrazovanja budući je očit rastući nerazmjer postojećih razina i kvalifikacija radno aktivnog stanovništva te onih kadrova koje traže

poslodavci. Napreci u zadnjih par godina su postignuti u područjima deregulacije tržišta, smanjenju i pojednostavljenju administrativnih procedura pri registraciji poslovnih subjekata. Udio sive ekonomije i dalje ostaje visok, procjene govore o 1/3 ukupnih ekonomskih aktivnosti koja ostaje nezabilježena u poslovnim knjigama. BiH kao država je imala stabilan rast BDP-a u zadnjih deset godina. No, svjetska gospodarska kriza je u 2009. godini skoro zamrznuła rast GDP-a na 0,3%¹. Izvoz je smanjen za 44%, kao i uvoz koji je pao za 45%. Statistika svjetskog gospodarskog foruma za 2009. godinu svrstala je BiH, uključujući RS, na 127. mjesto od 133 zemlje ukupno inovacijama u gospodarstvu te na 100. mjesto po razvijenosti i stabilnosti institucija.

1.1.6. Gospodarstvo

Poznavanje potencijala odabrane lokacije i lokalne ekonomije u cjelini ključno je za definiranje i otklanjanje prepreka uspješnosti izvedbe projekta poslovne zone. Inicijator projekta svjestan je koristi koje osnutak takve zone donosi lokalnoj zajednici, ali i regiji Republike Srpske. Posebno su važne one koristi koje direktno utječu na poboljšanje ekonomskih indikatora te zajednice (nova radna mjesta, jeftiniji i opremljeniji prostor za obavljanje poslovne djelatnosti, jačanje konkurentnosti lokalnih poduzeća, povećanje poreznih prihoda općine i drugih porezno suverenih tijela, privlačenje kapitala izvana te posljedično, poboljšanje kvalitete života lokalne zajednice.)

Bruto domaći proizvod za Republiku Srpsku u 2008. godini nominalno je iznosio 8.468 miliona KM. Nominalni porast u odnosu na 2007. godinu iznosio je 15,2%, dok je realni rast iznosio 5,7%. BDP po stanovniku je 5.891 KM.

Najveće učešće u strukturi BDP ima trgovina na veliko i malo (16,5%) i poljoprivreda, lov i šumarstvo (14%). Učešće prerađivačke industrije u strukturi BDP-a za 2008. godinu iznosi 10,6% i manje je nego u 2007. godini kada je iznosilo 11,6%.

	BDP - tekuće cijene, 000 KM	BDP po stanovniku, KM	stopa realnog rasta
2000.	3.316.541	2.321	
2001.	3.617.351	2.499	1,3%
2002.	4.126.411	2.836	6,2%
2003.	4.429.863	3.050	6,0%
2004.	5.008.464	3.454	6,8%
2005.	5.616.861	3.883	7,0%
2006.	6.498.792	4.501	8,6%
2007.	7.350.985	5.106	6,2%
2008.	8.468.505	5.891	5,7%

¹ Izvješće Svjetske banke za 2009, Svjetski indeks poslovne konkurentnosti

1.1.7. Struktura gospodarstva

Prema osnovnoj djelatnosti, odnosno registrovanoj pretežitoj djelatnosti, struktura preduzeća sa sjedištem registracije na području Opštine Kozarska Dubica u 2009. godini je sljedeća.

Prema vlasništvu kapitala struktura preduzeća je sljedeća:

- 15 akcionarskih društava (11,72%)
- 4 javnih državnih preduzeća – ustanova (3,13%)
- 5 zadružno vlasništvo (3,90%)
- 104 privatnih preduzeća (81,25%)

R.BR.	NAZIV DJELATNOSTI	BROJ PREDUZEĆA	% OD UKUP. BROJA
1.	INDUSTRIJA-UKUPNO	35	27,34%
	Proizv. preh. proizv. i pića	13	
	Proizvodnja tkanina	1	
	Proizvodnja prediva i odj. predmeta	4	
	Proizvodnja prediva	1	
	Prerada drveta	6	
	Proizv. proizvoda od papira i štam.	3	
	Proziv. metalnih pr. i mašina	7	
	Ostala industrija	4	3,13%
2.	RUDARSTVO	2	1,56%
3.	POLJOPRIVREDA I ŠUMARSTVO	8	6,25%
4.	TRGOVINA	40	31,25%
5.	UGOSTITELJSTVO	2	1,56%
6.	GRAĐEVINARSTVO	13	10,16%
7.	SAOBRAĆAJ I PRATEĆE AKTIVNOSTI	12	9,38%
8.	KOMUNALNA DJELATNOST	2	1,56%
9.	POSLOVANJE NEKRETNINAMA i IZNAJMLJIVANJE	6	4,69%
10.	ZDARAVSTVO I SOC. RAD	1	0,78%
11.	OSTALE POSL. AKTIVNOSTI	5	3,91%
	SVEGA	128	100,00%

Dokumentaciju Opštine Kozarska Dubica vodi Odjeljenje za privredu i društvene djelatnosti Opštine Kozarska dubica. Najveći broj preduzeća registrovan je (prema pretežitoj djelatnosti u statistici) u oblasti trgovačke djelatnosti. Pored trgovine postoje industrijska preduzeća koja su nosilac privrednog razvoja Opštine te se upravo od industrijskih preduzeća očekuje da će biti nosilac razvoja planirane Zone „Lipova Greda“.

Od 128 poduzetnika registrovanih na području Opštine njih 107 (83,4%) su društva s ograničenom odgovornošću dok ih je 14 (11,0%) akcionarskih društava. Ostatak od ukupno 7 (5,5%) su zadružna i državna preduzeća.

Po broju zaposlenih i dalje prevladavaju mikro poduzeća te mala poduzeća s manje od 50 zaposlenih.

1.1.8. Sektori i zapošljavanje

U ovome pregledu uključen je broj zaposlenih u preduzećima koja su registrovana sa sjedištem u području opštine Kozarska Dubica. Pored ovih preduzeća na području Opštine posluju i pravna lica, kako iz oblasti privrede tako i neprivrede, preko poslovnih jedinica, filijala i drugih oblika organizovanja, a sjedište registracije im je van opštine Kozarska Dubica i njihovo poslovanje iskazuje se u ukupnom poslovanju društva prema sjedištu. Prema podacima Fonda PIO, filijala Kozarska Dubica, na području opštine na dan 31.12.2008. poslovala su 363 pravna subjekta za zaposlenih 3.700 radnika i to:

- 41 akcionarsko društvo sa zaposlenih 824 radnika
- 226 privatna poduzeća sa zaposlenih 1573 radnika
- 96 državnih poduzeća sa zaposlenih 1303 radnika

Pored pravnih lica na području opštine registrovano je 663 vlasnika samostalnih radnji, koji djelatnost obavljaju kao osnovno zanimanje, a prema podacima PIO u njima je prijavljeno ukupno 972 radnika. Sukladno ovim podacima, u opštini Kozarska Dubica, u svim sektorima privređivanja, ali bez obzira na sjedište registracije zaposleno je 4.672 radnika. U privrednim subjektima sa sjedištem registracije na području opštine Kozarska Dubica zaposleno je 2.498 radnika što čini 53,43% od ukupnog broja zaposlenih.

Tradicionalno, trgovina zapošljava najveći postotak stanovnika Opštine Kozarska Dubica. Po važnosti slijedi industrija, dok je pojedinačno sudjelovanje ostalih sektora većinom otpada na poljoprivredne djelatnosti i građevinarstvo. Upravo prerađivačka industrija ima kapaciteta u vidu konkurentnosti proizvodnih procesa i gotovih proizvoda da postane pokretačka snaga ekonomskog razvoja opštine. Što se tržišne orijentacije tiče, proizvodne firme iz lako plasiraju svu ili gotovo svu svoju proizvodnju na tržište EU ili šire što ukazuje na konkurentnost najjačih predstavnika dominantnih industrijskih sektora opštine i pruža mogućnost, uz pravu institucionalnu i finansijsku podršku, razvoja tzv. „malih“ uz zajedničke poslove sa tzv. „velikima“ ili clustering-a. Razvijanje clustera je dugotrajan proces koji prije svega zahtijeva strateško planiranje i jasno postavljene ciljeve od strane odgovornih osoba u tim poduzećima. Zato je potrebna jača institucionalna savjetodavna podrška, te posebno, edukacija svih razina menadžmenta u poduzeću.

1.1.9. Tržište rada

Prema podacima Biroa za zapošljavanje Kozarska Dubica, 2008. godine na evidenciji nezaposlenih nalazilo se ukupno 3.484 lica, od kojih je 2.915 lica koja aktivno tražilo zaposlenje. Na dan 31.12.2009. godine na evidenciji nezaposlenih nalazi se ukupno 3.505 lica, od kojih 2.020 lica koja aktivno traže zaposlenje. Evidentan je stabilan broj nezaposlenih lica kroz promatrano razdoblje.

R.BR	OPIS	BROJ EVIDENTIRANIH LICA					
		žena		ukupno		aktivnih	
		2008.	2009.	2008.	2009.	2008.	2009.
1.	Bez edukacije	5	5	5	5	1	1
2.	NK	563	561	1.199	1.201	478	474
3.	PK-NSS	71	71	143	142	53	52
4.	KV	363	534	1.312	1.342	853	866
5.	Tehničari – SSS	434	432	688	682	523	518
6.	Specijalisti	5	5	35	35	20	20
7.	VSS	31	27	53	46	49	42
8.	VSS	35	38	49	52	43	47
	UKUPNO	1.507	1.673	3.484	3.505	2.020	2.020

Najveći udio u nezaposlenima opštine čine NK i KV radnici. U ukupnom udjelu aktivnih evidentiranih lica oni čine 66%. To pokazuje nesrazmjernost između ponude i potražnje na tržištu rada. Registrirana stopa nezaposlenosti se kreće između 32-35%. Istovremeno, stopa nezaposlenosti na nivou Republike Srpske za isto se razdoblje kretala od 36,6% 2003. godine do 34% 2008. godine što ukazuje na rezultat u skladu s rezultatom u Republici Srpskoj.

R.Br.	STAROSNA DOB	BROJ EVIDENTIRANIH LICA			
		UKUPNO		AKTIVNIH	
		2008.	2009.	2008.	2009.
1.	15-18 godina	6	6	6	6
2.	18-20 godina	93	97	92	96
3.	20-24 godina	316	322	278	283
4.	24-27 godina	210	213	167	168
5.	27-30 godina	210	212	159	163
6.	30-35 godina	348	343	231	225
7.	35-40 godina	363	368	198	203
8.	40-45 godina	517	512	298	297
9.	45-50 godina	505	501	278	274
10.	50-55 godina	478	477	198	195
11.	55-60 godina	338	336	101	98
12.	60-65 godina	100	100	14	12

Promatrano prema demografskim skupinama, nezaposlenost korelira s demografsko-starosnom piramidom. Postoji nešto više nezaposlenih lica u srednjoj dobi, odnosno dobnim skupinama između 30 i 50 godina starosti, ali nažalost i među mladima i to pogotovo u kontingentu 20-24 godine što upućuje na teško nalaženje prvog zaposlenja. Analizirajući ljudski potencijal opštine, ista populacija koja aktivno traži posao može se smatrati trenutno raspoloživom radnom snagom za poduzetničke pothvate u planiranoj Zoni.

1.1.10. Prosječne neto plate

U privredi opštine Kozarska Dubica po godišnjem obračunu za 2008. godinu ostvarena je prosječna bruto zarada po radniku u iznosu od **827,00KM**, što je za 34% više u odnosu na 2007. godinu, kada je prosjek iznosio **615,00 KM**, a manja je za 26,95% u odnosu na prosječnu bruto platu isplaćenu u Republici Srpskoj u 2008. godini (1.132,00KM).

Značajno povećanje zarada po radniku ostvareno je u djelatnosti prerade drveta, proizvodnja proizvoda od papira, zdravstvu i ugostiteljstvu. Indeks rasta plata u oblasti proizvodnje prediva rezultat je početka rada jedinog preduzeća iz te industrijske grane krajem 2007. godine, dok je u punom kapacitetu proizvodnja ostvarena u 2008 godini. I u drugim oblastima privređivanja prisutan je porast bruto zarada, osim u industriji proizvodnje tkanina i ostalim poslovnim aktivnostima, gdje je ostvareno smanjenje bruto zarada. Na dan 31.12.2008. godine u privredi opštine Kozarska Dubica prosječan broj zaposlenih, na bazi časova rada, je 2.498 radnika, dok je u istom periodu 2007. godine prosjek bio 2.313 zaposlenih, što je povećanje za 7,99%.

Kretanje broja zaposlenih i zarada po djelatnostima zaključno sa 31.12.2008. godine može se vidjeti iz sljedećeg pregleda:

- iznosi u KM

DJELATNOST	BROJ ZAPOSLENIH			PROSJEČNA ZARADA		
	2007.	2008.	indeks	2007.	2008.	indeks
INDUSTRIJA-	1099	1281	116,56			
-Proiz. preh. proizvoda i. pića	402	484	120,40	978,00	1.116,00	114,11
-Proizvodnja tkanina	19	20	105,26	364,00	348,00	95,60
-Proizvodnja prediva	51	180	352,94	196,00	832,00	424,49
-Proizvodnja odjevnih predmeta	137	147	107,30	425,00	466,00	109,65
-Prerada drveta	27	19	70,37	347,00	870,00	250,72
-Proiz. proiz. od papira i štampanje	108	106	98,15	586,00	825,00	140,78
-Proiz. metalnih. pr. i mašina	309	276	89,32	463,00	499,00	107,77
-Ostala industrija	46	49	106,52	424,00	685,00	161,55
RUDARSTVO	7	4	57,14	376,00	630,00	167,55
POLJOPRIVREDA	143	138	96,50	419,00	463,00	110,50
ŠUMARSTVO	2	3	150,00	625,00	648,00	103,68
TRGOVINA	446	418	93,72	484,00	651,00	134,51
UGOSTITELJSTVO	11	8	72,73	367,00	575,00	156,68
GRAĐEVINARSTVO	240	262	109,17	479,00	618,00	129,02
SAOBRAĆAJ	82	93	113,41	402,00	579,00	144,20
KOMUNALNA DJELATNOST	74	76	102,70	973,00	1.026,00	105,45
ZDRAVSTVO I SOC. RAD	186	187	100,54	1.064,00	1.968,00	184,96
OSTALE POSLOVNE AKTIV.	24	28	116,66	749,00	746,00	99,60
U K U P N O	2313	2498	107,99	615,00	827,00	134,47

Prema posljednjim informacijama gospodarske komore Banja Luka pod utjecajem ekonomskih ciklusa i krize u 2009. i početku 2010. godini broj zaposlenih i prosječne plate su u padu. Broj zaposlenih u industriji, u prvom kvartalu 2010. je smanjen za

7,2% u odnosu na 2009. godinu. Zaposlenost u prerađivačkoj industriji je 2010. godine manja za 9,1% u odnosu na 2009. godinu, a plate su također u padu. Prema Prosječna neto plata u martu 2010. godine iznosila je 1.178 KN bruto, odnosno 771 KM neto. Indeks realnih neto plata u martu 2010. u odnosu na prosjek 2009. godine manji je za 4,8%, a u odnosu na mart 2009. smanjen je za 3,8%

1.1.11. Dostupna obrazovna infrastruktura

Nastavni proces na području opštine je organizovan u tri osnovne škole, mješovitoj srednjoj školi i Dječijem vrtiću "Pčelica". Dječiji vrtić "Pčelica" pohađa prosječno stotinu djece godišnje i uz zabavne sadržaje savladavaju i dio nastavnog programa kao dio priprema za školu. Dječiji vrtić "Pčelica" finansira se najvećim dijelom iz Budžeta opštine, a tokom 2005.godine izvršena je djelomična adaptacija i sanacija prostora u kom borave djeca kako bi se stvorili bolji uslovi za njihov boravak i rad.

U tri osnovne škole: "Vuk Karadžić", "Sveti Sava" i "Majka Knežopoljka" nastavu pohađa ukupno 1.884 učenika. Rad osnovnih škola se finansira iz Budžeta Republike, iako i Opština učestvuje u finansiranju dijelom sredstava. Mješovitu srednju školu "Nikola Tesla" pohađa 620 učenika. Najveći dio sredstava za rad škole obezbeđuje se iz Budžeta Republike, a Opština Kozarska Dubica je tokom 2009.godine izdvojila sredstva za materijalne troškove u iznosu od 108.650 KM.

Opština Kozarska Dubica iz budžetskih sredstava stipendira školovanje 120 studenata, među kojima su 37 deficitarnih profila.

1.1.12. Uspješnost preduzeća

Poduzetnici s područja opštine Kozarska Dubica (oni koji imaju obavezu predavanja finansijskih izvještaja u APIF) su 2008. Godinu završili negativno, što je suprotno trendu koji je postojao unatrag tri godine. Ukupni prihodi poduzetnika su rasli, kao i rashodi dok je razina kapitala uglavnom stagnirala, kao i broj poduzeća. Detaljniji podaci su predstavljeni u sljedećoj tabeli:

-iznosi u KM

	31.12.2007.	31.12.2008.	31.12.2009.
UKUPAN PRIHOD	172.915.497	206.635.095	204.102.928
UKUPAN RASHOD	169.648.250	207.499.687	205.635.078
DOBIT	3.267.247	-	-
GUBITAK	-	864.592	1.823.078
PROS. ZAP. NA BAZI ČAS. RADA	2.313	2.498	2.419
OBAVEZE	85.717.739	121.576.970	158.575.792
POTRAŽIVANJA	28.061.211	36.725.024	38.181.520

Prema podacima iz godišnjih izvještaja preduzeća i zadruge sa sjedištem registracije u Kozarskoj Dubici u 2008. godini ostvarili su prihode u ukupnom iznosu 206.635.095,00 KM, što je za 19,50% više u odnosu na usporedni period 2007.godine, kada je ukupan prihod iznosio 172.915.497,00 KM. U istom su razdoblju rashodi iznosili 207.499.687,00 KM, a za godinu 2007. 169.648.250,00 KM. U 2009. godini zaustavljen je apsolutni porast prihoda i rashoda tako da su u tom razdoblju prihodi preduzetnika iznosili 204.102.928 KM dok su rashodi preduzetnika

u istom razdoblju iznosili 205.635.078 KM. Zaključno se može reći da poduzetnici s područja Kozarske Dubice imaju u promatranom razdoblju negativan trend u poslovnim rezultatima, međutim takvi su trendovi pod utjecajem svjetske gospodarske krize razumljivi i prisutni su posvuda, a posebice u okruženju.

Učešće pojedinih djelatnosti u ukupno ostvarenim prihodima po godišnjem obračunu za 2008. i 2009. godinu prikazano je u sljedećoj tabeli:

-iznosi u KM

DJELATNOST	OSTVAREN PRIHOD 2008.	% u prihodima	OSTVAREN PRIHOD 2009.	% u prihodima
1. INDUSTRIJA-UKUPNO	111.866.932	53,89%	117.875.243	57,75%
-Proiz. preh. proizvoda i. pića	79.898.799		87.288.784	
-Proizvodnja tkanina i prediva	8.289.400		7.744.613	
-Proizvodnja prediva	6.290.980			
-Prerada drveta	2.999.321		2.958.784	
-Proiz. proiz. od papira i štampanje	7.818.554		7.186.904	
-Proiz. metalnih. pr. i mašina	12.861.244		12.696.158	
2. RUDARSTVO	324.080	0,16%	300.692	0,15%
3. POLJOPRIVREDA i ŠUMARSTVO	5.047.049	2,43%	3.132.344	1,53%
4. TRGOVINA	56.756.611	27,34%	48.536.291	23,78%
5. UGOSTITELJSTVO	80.166	0,04%	52.176	0,03%
6. GRAĐEVINARSTVO	15.187.821	7,32%	16.712.392	8,19%
7. SAOBRAĆAJ	6.964.146	3,36%	6.488.022	3,18%
9. KOMUNALNA DJELATNOST	1.978.471	0,95%	2.164.207	1,06%
10. PROMET NEKRETNINAMA I IZN.	1.067.566	0,51%	1.264.275	0,62%
11. ZDRAVSTVO I SOC. RAD	6.244.566	3,01%	6.615.646	3,24%
12. OSTALE POSLOVNE AKTIV.	2.098.845	1,01%	998.834	0,49%
S V E G A	207.567.730	100,00%	204.102.928	100,00%

Učešće pojedinih djelatnosti u ukupno ostvarenim rashodima po godišnjem izvještaju za 2008. i 2009. godinu vidi se iz sljedeće tabele:

-iznosi u KM

DJELATNOST	OSTVAREN RASHOD 2008.	% u prihodima	OSTVAREN RASHOD 2009.	% u prihodima
1. INDUSTRIJA-UKUPNO	114.471.685	55,02%	121.275.606	58,98%
-Proiz. preh. proizvoda i. pića	85.408.698	41,05%	90.636.372	44,08%
-Proizvodnja tkanina i prediva	7.645.745	3,68%	9.123.657	4,44%
-Proizvodnja prediva	2.876.999	1,38%	3.196.435	1,55%
-Prerada drveta	7.418.960	3,57%	7.647.864	3,72%
-Proiz. proiz. od papira i štampanje	11.121.283	5,35%	10.671.278	5,19%
-Proiz. metalnih. pr. i mašina	4.610.950	2,22%	3.050.307	1,48%
2. RUDARSTVO	432.037	0,21%	397.073	0,19%
3. POLJOPRIVREDA i ŠUMARSTVO	4.610.950	2,22%	3.050.307	1,48%
4. TRGOVINA	54.925.848	26,40%	47.388.913	23,05%
5. UGOSTITELJSTVO	80.486	0,04%	58.625	0,03%
6. GRAĐEVINARSTVO	10.024.871	4,82%	16.515.897	8,03%
7. SAOBRAĆAJ	6.557.825	3,15%	6.227.469	3,03%
9. KOMUNALNA DJELATNOST	2.095.176	1,01%	2.254.461	1,10%
10. PROMET NEKRETNINAMA I IZN.	1.063.162	0,51%	1.212.684	0,59%
11. ZDRAVSTVO I SOC. RAD	6.642.929	3,19%	6.243.264	3,04%
12. OSTALE POSLOVNE AKTIV.	2.182.909	1,05%	1.047.203	0,51%
S V E G A	208.043.816	100,00%	205.635.078	100,00%

Upoređujući učešće pojedinih djelatnosti u ukupno ostvarenim prihodima i rashodima u 2008. godini primjetno je da su u industrijskim preduzećima iz oblasti proizvodnje prehrambenih proizvoda i pića, komunalnim djelatnostima, poljoprivredi i zdravstvu, rashodi rasli brže od prihoda, dok je brži rast prihoda u odnosu na rashode zabilježen u ostalim granama industrije, u oblasti trgovine, saobraćaja, građevinarstva, šumarstva, vađenja ruda i kamena i ostalim poslovnim aktivnostima.

1.1.14. Preduzetničko okruženje

Preduzetnička je anketa provedena od strane odjela za privredu i društvene djelatnosti. Anketirano je ukupno 60 preduzeća, od čega 32 lokalna preduzeća i 28 preduzeća iz šire regije. Podaci prikupljeni upitnikom nisu korišteni u svrhu izračuna potražnje za zonama ali su korisni pri definiranju tipa zona, načina prodaje zemljišta te specijalizacije.

Prilikom odabira preduzeća koja će biti predmet anketiranja vođeno je računa o značaju i imidžu preduzeća, ta o njihovoj razvojnoj komponenti.

Potrebno je naglasiti da prilikom anketiranja nisu uzeta u obzir inostrana preduzeća od kojih se očekuje najveći interes za ulaganjem u zonu. Potpisan je već između Talijanske tvrtke Grupe Frazoni Filati i opštine Kozarska Dubica ugovor kojim se definira otkup prvih parcela i njihovo popunjavanje, a koji je dostupan u prilogu studije.

Na osnovu Pisma namjere koje je parafirano 16. juna 2009. godine u sjedištu opštine Kozarska Dubica između stranaka „Gruppo Franzoni Filati“ iz Italije i Opštine Kozarska Dubica zaključen je dana 27.05. 2010. godine u Kozarskoj Dubici i Sporazum o suradnji između Opštine i konzultantskog društva „International Bridge Consulting“ čiji je osnivač i vlasnik „Gruppo Franzoni Filati“. Njime je uređena organizacija i suradnja u realizaciji projekta Poslovne Zone Lipova Greda kroz izvršnu podršku talijanskim preduzećima i uopšteno stranim kompanijama, koje su zainteresirane za ulaganje u Zonu. Sadržaj sporazuma smatra se upravljačkim smjernicama za suradnju, da bi se postigao cilj, a to je formiranje Poslovne zone „Lipova Greda“ u Kozarskoj Dubici.

Sporazumom je utvrđena prodajna cijena m² zemljišnog prostora od 4-5,9 EUR zavisno od stupnja uređenih infrastrukturnih radova i broja radnih mjesta koja se namjeravaju formirati investicijom. Također, troškovi predviđeni za naknade i potrebe suglasnosti prema Opštini do dobijanja uporabne dozvole po m² izgrađenog objekta će iznositi oko 12,5 EUR. Ostali troškovi, koji su vezani za spajanje na električnu mrežu i vodovod, biti će predmet dogovora između investitora i kompetentnih lokalnih institucija.

Jedan od priloga sporazuma također uključuje i dinamiku smještaja proizvodnih jedinica u Zonu. Slijedećom je tabelom prikazana prva izvršna faza implementacije projekta.

VREMENSKI ROK	AKTIVNOSTI
31/12/2011	Realizirana prva investicija
30/06/2012	Slijedeća tri ugovora o kupovini nekretnina od strane tri nova investitora
31/12/2012	Slijedeća tri ugovora o kupovini nekretnina od strane tri nova investitora
30/03/2013	Slijedeća četiri ugovora o kupovini nekretnina od strane tri nova investitora
30/06/2013	Slijedeća tri ugovora o kupovini nekretnina od strane tri nova investitora Završetak prve izvršne faze sa ukupno petnaest ugovora o kupovini nekretnina

Temeljem iskazane očekivane dinamike ulaganja i linearnom projekcijom daljnjeg popunjavanja zone dobivena je ukupna dinamika popunjavanja zone.

NAZIV POSL. SUBJEKTA	PLANIRANA DJELATNOST	TRAŽENA POVRŠINA	SADAŠNJI BR. ZAPOSLENIH	NOVI BROJ ZAPOSLENIH	VREM. OKVIR OTKUPA
Prijedorputevi AD	logistika	0,5 – 1 Ha	250	15	2010.-2011.
Franzoni Filati	razno	21 Ha	n/a	300	2011.-2013.
Franzoni Filati	razno	20 Ha	n/a	300	2014.-2016.
Franzoni Filati	razno	20 Ha	n/a	300	2017.-2019.
Ukupno zona		69 Ha			
Preostaje za popuniti		7 Ha			2019.-

Generalno, poduzetnici su zadovoljni suradnjom sa općinskom administracijom i smatraju da je za poduzetništvo stvorena poticajna okolina i jedini uočeni nedostatak institucionalne potpore razvoju poduzetništva je nedostatak udruživanja poduzetnika s ciljem zajedničkog ulaganja, nastupa na drugim tržištima i prijenosa primjera dobre prakse. Osjeća se i manjak informacija o dostupnim tržištima, tehnologijama i mogućnostima suradnje te potrebne pomoći u fazi osnivanja biznisa. Edukacija u menadžmentu kao i druga specijalistička znanja također se ističu kao preduvjet internom razvoju i napretku poduzeća. Sve više poduzetnika počelo je sa podugovaranjem konzultanata raznih profila, svjesni da sama kvaliteta proizvoda i cijena nisu garancija dugoročne konkurentnosti na tržištu. Ipak, većina se još oslanja na vlastite snage, posebice kad je u pitanju financiranje daljnjeg poslovanja. No, činjenica ostaje da se malo ljudi odlučuje za pokretanje vlastitog biznisa, dijelom zbog nemogućnosti namicanja potrebnog početnog kapitala, a dijelom i zbog nedostataka prave ideje. Uočljiv je nedostatak povoljnih kreditnih linija za poduzetnike koje su uglavnom dostupne putem komercijalnih banaka, i takvi krediti su preskupi, u smislu kamatne stope te traženih instrumenata za osiguranje vraćanja kredita, za većinu poduzetnika. S druge strane, krediti Investicijsko – razvojne banke Republike Srpske nešto su povoljniji, također se mogu dobiti preko komercijalnih banaka, ali poduzetnici uvjete i procedure koje se moraju ispuniti smatraju prekomplikiranima i često odustaju već u fazi prikupljanja potrebnih informacija. Od većih problema identificirani neažurirane zemljišne knjige i ograničenost tržišta.

Većina preduzetnika BiH također smatra da bi ulazak njihove zemlje u Evropsku uniju imalo pozitivan utjecaj na njihov posao. Optimizam ohrabruje, kao i uvjerenost u

globalnu konkurentnost svog proizvoda, pošto su te firme da bi postale izvoznici na međunarodno tržište već trebale postići razne certifikate i standarde. S druge strane, oni koji su većinom orijentirani na domaće tržište i istog su mišljenja, sa svim potrebnim procedurama i uvjetima koje trebaju zadovoljiti i nisu upoznati.

1.1.15. Osnovni podaci o komunalnoj infrastrukturi, prirodnim, vodnim, mineralnim i industrijskim resursima

Privredni kolektivi koji posluju kao industrijski privredni subjekti su „Hemijska prerada kukuruza“ A.D. Draksenić nedaleko od lokacije buduće industrijske zone i „Mlijeko produkt“ – „Latea“ koji se nalazi na drugom kraju opštine Kozarska Dubica i proizvodi količine mlijeka kojima pokriva 50 % potreba za mlijekom i mliječnim proizvodima u BiH a značajan dio tog asortimana se izvozi u zemlje EU, Hrvatske i Srbije. Postoji akcionarsko društvo „SLOGA“ koja se bavi rekonstrukcijom, održavanjem i gradnjom puteva kao i drugih objekata niskogradnje, dok visokogradnju i dio infrastrukturnih projekata niskogradnje realizuje Projektantski biro i građevinsko preduzeće - „IGP UNA“ a.d. Kozarska Dubica locirana u centru grada pored zgrade sjedišta opštine Kozarska Dubica. Obzirom na blizinu brdskog predjela i pitomih masiva planina Kozare i Prosare značajno je istaći veliko prirodno bogatstvo opštine Kozarska Dubica u drvnjoj masi koje se sada koristi samo za proizvodnju rezane građe ili se kao poluproizvod dalje prodaje i još češće izvozi zbog velikog kvaliteta drvne mase hrasta, bukve, graba, bora, jasena, oraha, trešnje i sl. na prostor EU.

Vodosnabdijevanje grada i opštine se vrši sa bunarskih polja u Međeđi u vlasništvu „HPK“ a.d. Draksenić u blizini buduće industrijske zone. Pronađena je alternativa koja će cijenu vode i njen transportni trošak uz troškove održavanja mreže smanjiti za 65 % u naredne 3 do 4 godine. Zasad postoje kolektori za prikupljanje atmosferskih i komunalnih otpadnih voda sa prigradskog i gradskog područja i crpna stanica sa mehaničkim tretmanom gradskih otpadnih voda. Planira se izgradnja prečistača za fizičko-hemijski i biološki tretman otpadnih voda grada K.Dubica u roku od 5 godina. Dio opštine graniči sa Hrvatskom obalom rijeke Save. Registrovano je oko 450 izvora pitke vode na području Opštine.

Na području industrijske zone i bližem okruženju tlo je stabilno, po strukturi je izgrađeno od humusa i aluvijalno-plavnih sedimenata glina i praha, zaglinjenog pijeska te aluvijalnog pijeska i šljunka (prije 5000 do 6000 godina to je bilo područje Panonskog mora).

U plitkom dijelu terena, ispod zaglinjenog humusa maksimalne debljine do 0,4 m, nalazi se glina i pjeskovita glina do dubine maksimalno do 3,5 m. Obzirom da je prostor Industrijske zone – Lipova greda u cjelosti ravničarsko područje pozicionirano iznad zone oscilacija nivoa podzemnih voda i fluktuacija vodostaja površinskih vodotokova rijeka Sava i Una može se smatrati veoma stabilnom podlogom pogodnom za gradnju privrednih objekata najšireg dijapazona namjena i gabarita gledano sa hidrogeološkog i arhitektonsko-građevinskog stanovišta. S aspekta mineralnih sirovina područje obiluje šljunkom raznih granulacija i krečnjačkim stijenama u brdskom području („Vukića Majdan“ pored magistralnog puta Kozarska Dubica – Prijedor). Od turističkih kapaciteta postoji Banja Mlječanica pored rijeke

Mlječanice u istoimenom selu pored magistralnog puta Kozarska Dubica – Prijedor sa određenim smještajnim kapacitetima i lječilišnim mogućnostima za bolesti koštanog sistema dokazanim kod nas i u svijetu tako da su dostigli nivo Instituta za fizijatriju i balneoklimatologiju usko povezanog sa Medicinskim fakultetom Univerziteta u Banja Luci.

U nastavku su pobrojana značajnija preduzeća na području opštine Kozarska Dubica, uz iskazani interes stranih preduzeća, također se očekuje interes domaćih preduzetnika za ulaganjem u Zonu;

1. AD “HEMIJSKA PRERADA KUKURUZA“ Draksenić

Osnovano 1981 godine, a od 1991 godine transformisano u akcionarsko društvo.

Učešće državnog kapitala: 68,99 %

Ukupan prihod u 2007 godini: 7.803.081,00 KM

Instalisani kapacitet prerade kukuruza: 55.000 t/god

Mogući dobijeni osnovni proizvodi: 42.000 t/god

Kapacitet silosa: 42.500 t

Indirektna sušara kapaciteta 2 x 35 t/sat

- kukuruz
- pšenica
- uljarice

Transformacija vlasništva dijela državnog kapitala i preregistracija u Akcionarsko društvo izvršena je 2003.godine, a preduzeće je svrstano u grupu strateških preduzeća i privatizacija će se odvijati po posebnom planu. Izvršeno je značajno prestrukturiranje preduzeća u organizacionom smislu, proširenje profitabilnih i gašenje neprofitabilnih djelatnosti, uspješno se održava potreban kadrovski i tehnološki nivo preduzeća.

Prema podacima Fonda PIO RS prijavljeno je **132** radnika.

2. AD “DIP KOZARA“ Kozarska Dubica Stečaj

Preduzeće je svrstano u grupu strateških preduzeća koja se privatizuju po posebnom programu privatizacije. Preduzeće “DIP Kozara”, u kome je stečajni postupak pokrenut u novembru 2008. godine, prije rata je zapošljavalo 600 radnika, a proizvodnja je bazirana na izradi stilskog namještaja od punog drveta. Održane su 4 licitacije, ali preduzeće do danas nije dobilo novog vlasnika. U prvoj godini provođenja stečajnog postupka, reorganizacijom i početkom rada tvornice namještaja, stečajno rukovodstvo uspjelo je da zaposli više od 100 radnika.

3. MLIJEKOPRODUKT D.O.O.

Mlijekoprodukt d.o.o. je proizvodno preduzeće koje se bavi otkupom i preradom mlijeka i mliječnih proizvoda .

Preduzeće je sa radom počelo 01.marta 1997. godine.

U Mlijekoprodukt-u je ovoga trenutka zaposleno 129 radnika koji opslužuju kompletan proizvodni lanac od otkupa i dovoza sirovog mlijeka, prerade i proizvodnje te distribucije gotovih proizvoda. Većina zaposlenih su mladi radnici sa završenom srednjom, višom i visokom školom, a od ukupnog broja čak 12% ima visoku ili višu školu. Mlijekoprodukt ovog trenutka raspolaže sa 30 000 m² prostora od kojih je 7000 m² izgradjenih objekata. Svi ovi objekti su gradjeni po evropskim standardima za ovu vrstu proizvodnje .

Mlijekoprodukt otkupljuje sirovo mlijeko sa područja 17 opština sjeverozapadnog dijela BiH. Mlijeko se otkupljuje od preko 7000 dobavljača sa područja ovih opština. Početkom rada otkup sirovog mlijeka bio je 300 litara dnevno, dok se sada količine sirovog mlijeka u otkupu kreću preko 120 000 litara dnevno. Mlijekoprodukt takodje vrši edukaciju svojih farmera putem predavanja na kojima se angažuju eminentni domaći i inostrani stručnjaci, kao i putem posjeta značajnijim međunarodnim specijalizovanim sajmovima .

Mlijekoprodukt raspolaže sa najsavremenijim linijama za proizvodnju pastreizovanog mlijeka, jogurta, svježeg sira, surutke, kisele pavlake i dugotrajnog mlijeka. Proizvodna paleta Mlijekoprodukt-a ovog trenutka obuhvaća 24 različita proizvoda, a u planu je uvođenje novih proizvoda. Napominje se i da od prijema sirovog mlijeka pa do izlaska gotovog proizvoda na tržište svaki mora proći 4 kontrole kvaliteta. Mlijekoprodukt raspolaže i sa hemijskom i mikrobiološkom laboratorijom, u kojima se vrši određivanje procenta mliječne masti, bjelančevina, suve materije odnosno ukupnog broja mikroorganizama. 70 % preduzeća je automatizovano, a u avgustu 2005. godine je izvršena i sertifikacija HACCP sistema .

4. AD„MEHANIKA“ Kozarska Dubica - STEČAJ

Nastala je 1945. godine i od 2001. godine egzistira kao akcionarsko društvo Proizvodni i poslovni prostori površine 52.000 m², od čega je 12.000 m² pod krovom. Zapošljava 187 radnika odgovarajuće kadrovske strukture, te realizira proizvodni program od preko 150 različitih jedinica proizvoda.

Osnovni proizvodni program fabrike je proizvodnja poljoprivrednih priključnih mašina za uređenje zemljišta, odnosno osvajanje novih poljoprivrednih površina, za osnovnu obradu zemljišta, za dopunsku obradu i predstjetvenu pripremu zemljišta te za međurednu obradu zemljišta.

Promjena svojine dijela državnog kapitala i promjena oblika organizovanja u Fabrici poljoprivrednih mašina "MEHANIKA" AD Kozarska Dubica izvršena je 28.09.2001. godine kod Osnovnog suda u Banja Luci. Preostali dio državnog kapitala prodan je 21.08.2003.godine, a 02.02.2004. godine vlasnik kupljenog dijela kapitala je izvršio prenos svojih vlasničkih prava na akcijama na drugog vlasnika. Skupština povjerilacaje dana 23.03.2010. godine donijela odluku da se stečajni postupank vodi u smjeru regorganizacije preduzeća. Najveći povjerioci su Fond PIO sa 1,6 miliona KM, Poreska uprava RS sa 1,2 miliona KM i Ministarstvo finansija Rs sa oko 500.000 KM potraživanja.

5. UNAPLOD

Preduzeće "Unaplod" osnovano je 2006. godine i trenutno zapošljava 110 radnika. Raspolaze s devet hiljada tona hladioničkog prostora s kontrolisanom atmosferom i 20.000 kvadrata manipulativnog prostora smještenog na lokalitetu površine od osam hektara. To ga čini liderom u ovoj djelatnosti kako u BiH, ali i šire. Firma raspolaze s modernom linijom za sortiranje i pakovanje tako da može ponuditi visok nivo kvaliteta i ujednačen proizvod.

U sklopu preduzeća se nalazi 6 savremenih ULO hladnjača kapaciteta hiljadu tona, a preduzeće raspolaze voznim parkom namjenskih vozila za prevoz voća i povrća.

6. AD“POLJOPRIVREDA“ Kozarska Dubica

Promjena svojine dijela državnog kapitala i oblika organizovanja izvršena je 2001. godine. Izvršena je privatizacija preduzeća.

Prema podacima Fonda PIO RS prijavljeno je **90** radnika.

1.1.16. Proračun opštine Kozarska Dubica

-iznosi u KM

BUDŽETSKA GODINA:	2007.	2008.	2009.	2010.
Planirano (KM):	7.800.000	9 650.000	10.700.000	9.735.000
1. rebalans (KM):	9.678.500	9 900.000	9.320.000	-
2. rebalans (KM):	-	-	11.110.000	-

1.2. Definiranje ciljeva projekta

Ulaganje u opštinu Kozarska Dubica treba biti usmjereno ka poboljšanju uvjeta koji su neophodni za rast i razvoj malog i srednjeg preduzetništva koje je motor razvoja lokalnog gospodarstva.

- stanovništvo
- poduzeća
- zaposleni
- nezaposleni
- radna snaga
- prosječna plaća

Prema podacima Agencije za razvoj malih i srednjih poduzeća, krajem 2008. godine je u Republici Srpskoj registrirano 13.433 malih i srednjih poduzeća što je u prosjeku iznosilo 26 poduzeća na 1.000 stanovnika, a ta su poduzeća zapošljavala 53% radno aktivnog stanovništva Republike Srpske. U Opštini Kozarska Dubica taj je indikator na istoj razini. Uzimajući u obzir značaj malih i srednjih poduzeća i njihov udio u ukupnom broju poduzeća (62% u 2008. godini u RS), jedan od dugoročnih ciljeva Opštine Kozarska Dubica treba biti i prestizanje republičkog prosjeka u ovim indikatorima.

Situacijska analiza je pokazala da opština Kozarska Dubica ima povoljan ambijent za rast i razvoj malih i srednjih poduzeća i da tu prednost treba iskoristiti u cilju boljih razvojnih prosjeka. Razvoj poduzeća je dosad tekao stihijski, bez strateškog plana i podrške od strane opštine. Često su se preduzeća stvarala unutar obiteljskih posjeda, unutar naseljenih područja, narušavajući kvalitetu života kućanstvima u blizini kroz povećanu buku i nekontrolirano zagađenje okoliša. Postojeća poduzeća posluju s velikim poteškoćama, između ostalog i zbog neodgovarajuće infrastrukture, i imaju negativan agregatni finansijski rezultat. Smanjeni broj poduzeća za posljedicu ima veliku stopu nezaposlenih, visoka socijalna davanja te oslabljeni fiskalni kapacitet opštine koji se reflektira u ograničenom rastu opštinskog proračuna te ulaganjem u očuvanje socijalnog mira umjesto u nove investicijske projekte. Zato je potrebno intervenirati u poboljšanje podrške malim i srednjim preduzećima kroz stvaranje poticajnog okruženja za rast i razvoj. Podrška razvoju MSP-a zahtijeva sustavno i dugoročno planiranje i provođenje različitih stimulativnih politika, metoda i instrumenta u koji su uključeni svi sektori i akteri lokalne zajednice, kao i oni s državnog nivoa.

Za aktivnosti promocije, prodaju zemljišta i ugovaranje odnosa s investitorima opština Kozarska Dubica bi trebala zaposliti stručnog djelatnika, profila koji će se naknadno odrediti. Izrada nacрта, urbanističkih planova i dokumentacije te promotivnih materijala će se povjeriti ugovornim pružateljima usluga. Ciljana grupa korisnika za ovaj projekt su investitori, preduzetnici iz zemlje i inozemstva, a korist će imati novozaposleni, pružatelji komunalnih usluga, opština Kozarska Dubica te Republika Srpska.

Ekonomski vijek projekta je 30 godina.

Projekt izgradnje poslovnih uključuje sljedeće aktivnosti:

- Izrada tehničke dokumentacije kao podloge za infrastrukturne radove
- Natječajne procedure za izbor izvođača
- Priprema i izvođenje radova
- Nadzor i evaluacija
- Promocija ulaganja u opštinu i privlačenje investicija
- Provođenje postupaka oglašavanja, prodaje zemljišta i ugovaranja odnosa investitora s opštinom
- Održavanje infrastrukture

U slučaju da se dio projekta financira iz sredstava EU, strogo će se morati pratiti natječajne procedure iz PRAG-a (vodiča za ugovaranje i financiranje).

Gore navedene aktivnosti će se provesti sljedećim sredstvima:

- Ugovor o uslugama za pripremu i izradu tehničke dokumentacije (komponenta A)
- Ugovor o uslugama za izradu procedura i provođenje natječaja (komponenta B)
- Ugovor o radovima za izradu vodovodne mreže (komponenta C)
- Ugovor o radovima za izradu kanalizacijske mreže (komponenta D)
- Ugovor o radovima za izradu cestovne mreže (komponenta E)
- Ugovor o uslugama za poslove nadzora građenja (komponenta F)
- Ugovor o uslugama za izradu plana promocije i promotivne aktivnosti (G)

Komponenta A

Ugovor o uslugama za pripremu i izradu tehničke dokumentacije (pojedinaac ili poduzeće ovlaštenu za usluge) će se dodijeliti na temelju otvorenog pozivnog natječaja koji će raspisati opština Kozarska Dubica. Ova komponenta mora biti završena prije prijavljivanja na natječaj EU.

Komponenta B

Ugovor o uslugama za pripremu i izradu tehničke dokumentacije (pojedinaac ili poduzeće ovlaštenu za usluge) će se dodijeliti na temelju pozivnog natječaja koji će raspisati opština Kozarska Dubica. Ova komponenta mora biti završena prije prijavljivanja na natječaj EU.

Komponente C+D+E

Preporuča se da se svi radovi objedine pod jednim ugovorom. Natječaj će se provesti standardnom, otvorenom, međunarodnom PRAG procedurom kojoj će prethoditi najava natječaja i objava poziva na podnošenje ponuda.

Komponente F+G

Ugovor o uslugama za pripremu i izradu tehničke dokumentacije (pojedinaac ili poduzeće ovlaštenu za usluge za komponentu F, pojedinaac ili poduzeće za komponentu G) će se dodijeliti na temelju pozivnog natječaja koji će raspisati opština Kozarska Dubica.

1.3. Konzistentnost s sektorskim politikama i razvojnim dokumentima

U Republici Srpskoj se trenutno velika pažnja pridaje poticanju endogene politike regionalnog razvoja. Prijašnji modeli centraliziranog planiranja nisu pokazali dugoročno održive rezultate, posljedica čega su znatne regionalne razlike u stupnju razvoja između općina. Nedavna ratna zbivanja, kao i kolaps većih poduzeća koja su bila u državnom vlasništvu, doveo je do novih razmišljanja o razvoju, u kojima se u prvi plan stavljaju lokalni resursi a centralna država se bavi vještina te sufinanciranjem elaboriranih razvojnih projekata na lokalnom nivou.

U dokumentu 'Akcioni Plan podrške uspostavljanju i razvoju poslovnih zona u Republici Srpskoj 2009 – 2013. godina' se tako prepoznaje značaj poslovnih zona kao elementa lokalnog gospodarskog razvoja, odnosno oruđa putem kojeg lokalne zajednice mogu iskoristiti poduzetnički i prostorni potencijal, stvarati nova radna mjesta te urediti i zaštititi okoliš. U dokumentu se definiraju vizija i opredjeljenje RS prema razvoju poslovnih zona, postavljaju se ciljevi, idenfificiraju koristi, predstavljaju se ključni nositelji te iznose aktivnosti koje će se izvršiti u spomenutom vremenskom periodu. Vlada RS je dosad uredila zakonsku regulativu, politiku finansijskih poticaja a kroz djelovanje Agencije za razvoj malih i srednjih preduzeća mapirala potencijalne lokacije za poslovne zone širom RS, uključujući i opštinu Kozarska Dubica.

Projekt izgradnje poslovnih zona uporište nalazi i u strateškom planu razvoja opštine Kozarska Dubica 2006. – 2010. godine. Opštinski razvojni dokument prepoznaje važnost razvoja MSP kao nositelja gospodarskog razvoja, navodeći u SWOT analizi da je jedan od problema za razvoj poslovanja u opštini Kozarska Dubica i ograničavanje dolaska potencijalnih investitora i uspostavljanje novih poduzeća.

Europske regulative koje će u narednim godinama preuzimati BiH i RS ne dozvoljavaju daljnje širenje proizvodnih djelatnosti u užem centru mjesta Kozarska Dubica, a potencijalne Brownfield investicije se nalaze na lokacijama koje su razvojem grada našle unutar jezgre. Stoga postoji problematika vezana za dobivanje potrebnih dozvola unutar postojeći brownfield investicija.

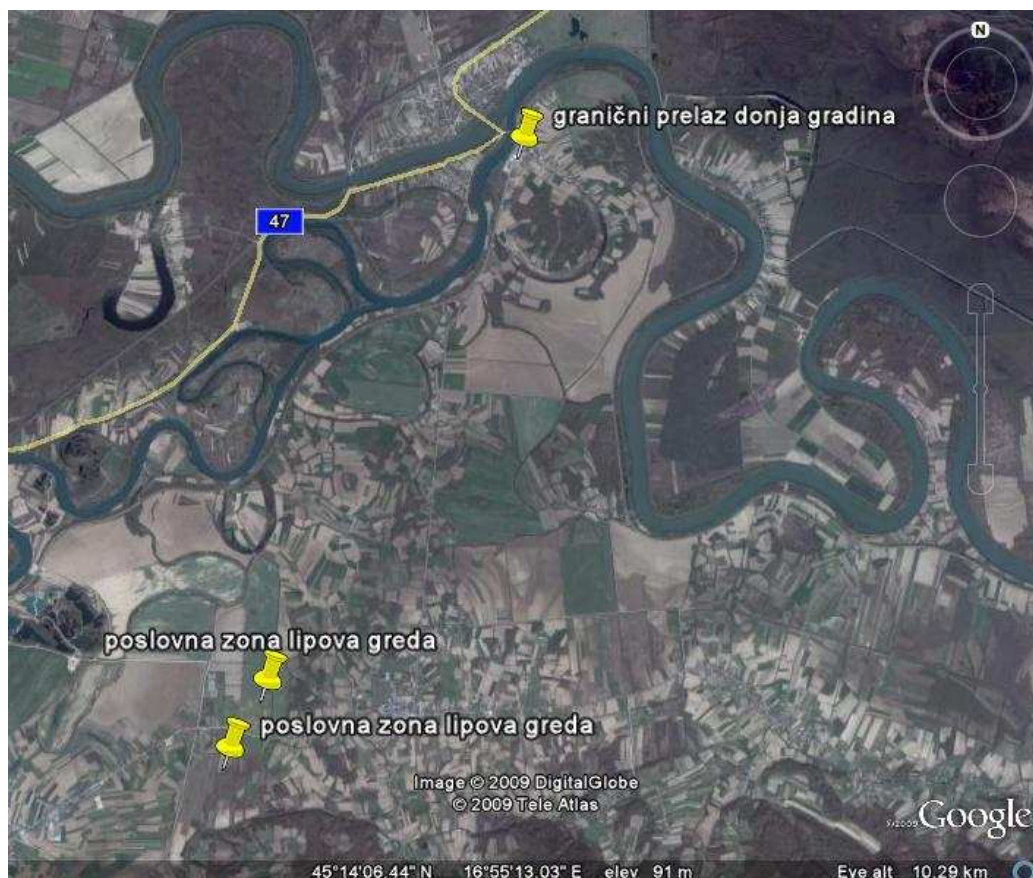
Infrastruktura je zastarjela i nije zanimljiva za investitora jer zahtijeva visoke iznose da se ju privede u upotrebno stanje ili alternativno na rušenje postojećih mogućih objekata i izgradnju novih. Raspoloženje investitora je da hoće novo, te da grade tipske hale.

2. LOKACIJA

2.1. Analiza okruženja zone

Položajno, Zona se nalazi u blizini grada Kozarska Dubica. Opština Kozarska Dubica smještena je na sjeverozapadu Republike Srpske i Bosne i Hercegovine između rijeka Une i Save prema Republici Hrvatskoj i planina Kozare i Prosare na južnoj strani. Sa susjednim opštinama Gradiškom, Prijedorom, Kostajnicom i Novim Gradom povezana je magistralnim i regionalnim putevima, a sa Republikom Hrvatskom sa dva granična prelaza - u gradu Kozarskoj Dubici i graničnim prelazom u Donjoj Gradini koji je od auto puta Beograd - Zagreb udaljen svega 10-ak kilometara. Reljef opštine je brdsko-planinski u sjeverozapadnom dijelu, a ravničarski u jugoistočnom dijelu Opštine. Klima je umjereno kontinentalna sa dugim periodima sunčanog vremena, ali i dovoljnim količinama padavina što je dobar preduslov za razvoj svih vrsta poljoprivredne proizvodnje. Od ukupne površine od 49.900 ha šumom je pokriveno 15.691 ha ili 31,50%, a poljoprivrednim zemljištem 31.481 ha ili 63%. Neplodno zemljište zauzima 2.728 ha ili 5,50%.

Rijeke Una i Sava, blizina planine Kozare, Manastir Moštanica, Banja Mljecanica, Spomen područje Donja Gradina kao i ostala kulturno historijska odredišta predstavljaju izuzetnu šansu za razvoj svih vrsta turizma na području opštine. Veliki broj privatnih preduzeća, dio akcionarskih društava koja su završila vlasničku transformaciju, veliki broj trgovačkih, ugostiteljskih i zanatskih radnji ukazuju na prisustvo preduzetničkog duha što je osnovni preduslov uspješnog razvoja.



2.2. Mikro-lokacijski aspekti

Dana 01.04.2010. godine usvojen je regulacioni plan uređenja južnog dijela zone Lipova greda br. 02-013-36/10 od 01.04.2010. godine. Planira se prema regulacionom planu ustrojiti 79 parcela različitih veličina, prema potrebama investitora.

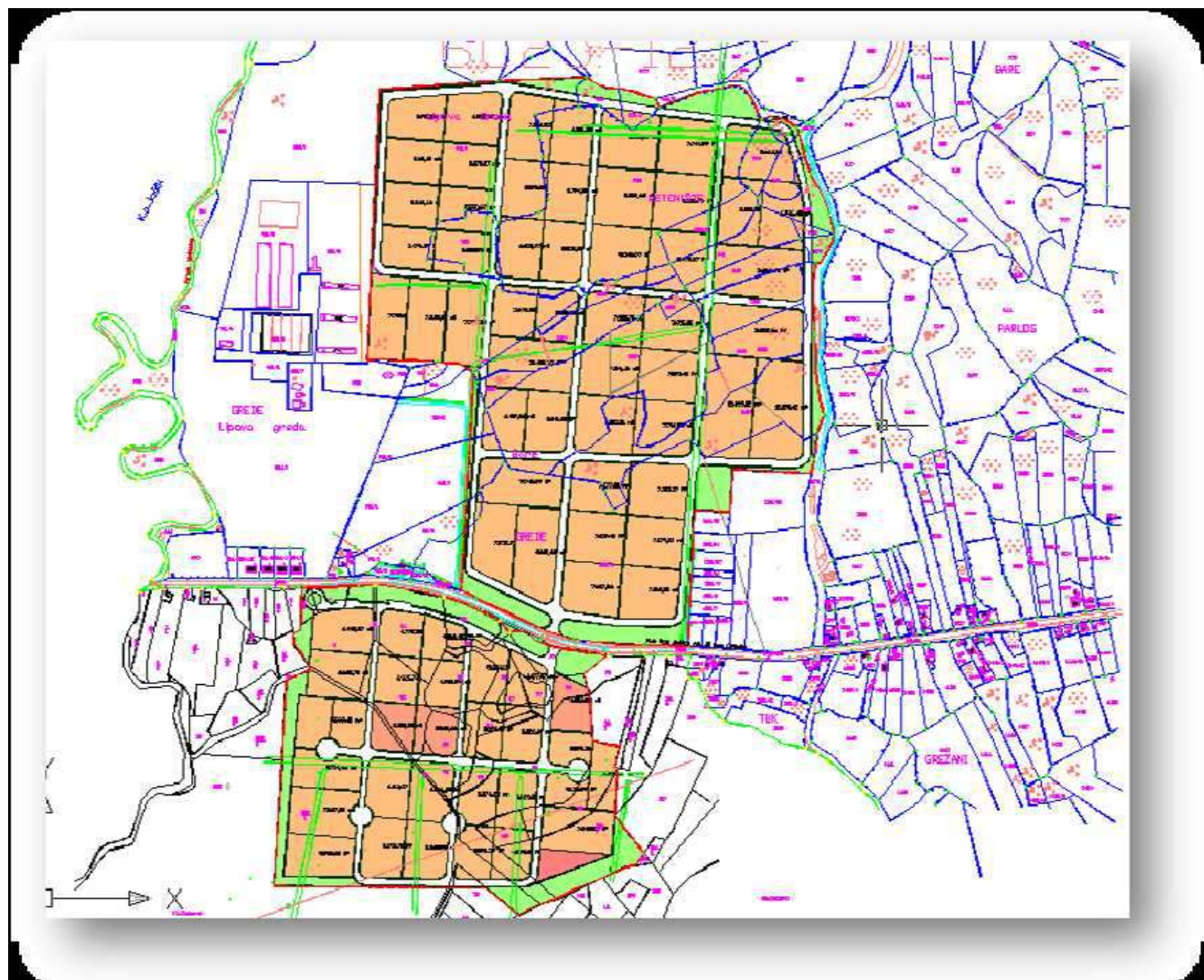
Lokacija buduće Zone nema kanalizacioni sistem. On će se graditi u skladu sa regulacionim planom zone, dok vodovodni sistem (Ø 400m) prolazi uz magistralni put i zemljište buduće zone. Napajanje električnom energijom će se vršiti preko 110 KW dalekovoda koji također prolazi pored industrijske zone. Regulacioni plan zone predviđa i instalacije plina kojeg za sada nema, ali se planira u skorijoj budućnosti.

Kompletno zemljište planirano za poslovnu zonu od 69 Ha je vlasništvo Opštine Kozarska Dubica. Utvrđeno je od strane Vlade RS se da je od općeg interesa izgradnja poslovne zone "Lipova Greda" u Kozarskoj Dubici, pa se u tu svrhu izvršila potpuna eksproprijacija na nepokretnostima koje su dio zone – Službeni glasnik RS 091/2009., Odluka broj: 04/1-012-2-1829/09 od 1. oktobra 2009. godine. Pravo raspolaganja na nekretninama preneseno je na Opštinu Kozarska Dubica 29. oktobra 2009. godine – Službeni glasnik RS 102/2009., Odluka broj broj: 04/1-012-2-2047/09.

Izrađen je regulacioni plan za uspostavu sekcije 1 - južna strana veličine 22 Ha koji je priložen u nastavku. Kako sama Studija predviđa uspostavu i sekcije 2 - sjeverna strana Zone veličine 47 Ha relativni su pokazatelji (broj parcela na površini, stupanj iskorištenosti i izgrađenosti, komunalne površine, zelene površine...) zadržani u omjerima predloženim regulacionim planom južnog dijela zone.

Izvodi iz Regulacionog plana zone







Bilans korištenja površina (sekcija 1)

POSLOVNO-PREDUZETNIČKA ZONA	13,8 HA	62,73%
Zona mješovite namjene	1,4 Ha	6,36%
Javne zelene površine	2,9 Ha	13,18%
Saobraćajne površine	3,6 Ha	16,36%
Komunalne površine	0,3 Ha	1,36%
UKUPNO	22 Ha	100,00%

Očekivani bilans korištenja površina (sekcija 2) - procjena

POSLOVNO-PREDUZETNIČKA ZONA	29,61 HA	63%
Zona mješovite namjene	2,82 Ha	6%
Javne zelene površine	6,11 Ha	13 %
Saobraćajne površine	7,52 Ha	16 %
Komunalne površine	0,94 Ha	2%
UKUPNO	47 Ha	100,00%

Pregled površina za poslovno-preduzetničku i zonu mješovite namjene (sekcija 1)

PARCELA BR.	DJELATNOST	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U M2	PLANIRANI OBJEKAT (BGP SA KOEFICIJENTOM IZGRAĐENOSTO 0,333) M ²	PLANIRANI OBJEKAT (BGP SA KOEFICIJENTOM IZGRAĐENOSTO 0.5) M ²
1	poslovna	6.047	2.014	3.024
2	poslovna	6.469	2.154	3.235
3	poslovna	6.613	2.202	3.307
4	poslovna	5.563	1.852	2.782
5	poslovna	7.430	2.474	3.715
6	poslovna	6.761	2.251	3.381
7	poslovna	4.495	1.497	2.248
8	poslovna	4.023	1.340	2.012
9	poslovna	4.439	1.478	2.220
10	poslovna	4.720	1.572	2.360
11	poslovna	4.716	1.570	2.358
12	poslovna	4.574	1.523	2.287
13	poslovna	5.673	1.889	2.837
14	poslovna	5.767	1.920	2.884
15	poslovna	5.516	1.837	2.758
16	poslovna	5.550	1.848	2.775
17	poslovna	5.440	1.812	2.720
18	poslovna	4.196	1.397	2.098
19	poslovna	5.041	1.679	2.521
20	poslovna	4.952	1.649	2.476
21	poslovna	5.047	1.681	2.524
22	poslovna	5.279	1.758	2.640
23	poslovna	4.525	1.507	2.263
24	poslovna	4.564	1.520	2.282
25	poslovna	4.498	1.498	2.249
26	poslovna	3.209	1.069	1.605
27	poslovna	3.096	1.031	1.548
28	poslovna	4.458	1.485	2.229
29	poslovna	7.416	2.470	3.708
ukupno		150.077	49.976	75.039

Rekapitulacija površina (sekcija 1)

POVRŠINA OBUHVATA	22,00 HA
Površine poslovne namjene	15,10 Ha
BGP svih objekata na području obuhvata Ki =0.33	49.977,00 m ²
BGP svih objekata na području obuhvata Ki =0.5	75.039,00 m ²
Broj parcela	29
Veličina prosječne parcele	5.175 m ²

Očekivane površine (sekcija 2) - procjena

POVRŠINA OBUHVATA	47,00 HA
Površine poslovne namjene	32,40 Ha
BGP svih objekata na području obuhvata Ki =0.33	106.600,00 m ²
BGP svih objekata na području obuhvata Ki =0.5	160.200,00 m ²
Broj parcela	50
Veličina prosječne parcele	6.050 m ²

Rekapitulacija površina Zone (sekcija 1 + sekcija 2)

POVRŠINA OBUHVATA	69,00 HA
Površine poslovne namjene	47,60 Ha
BGP svih objekata na području obuhvata Ki =0.33	156.577,00 m ²
BGP svih objekata na području obuhvata Ki =0.5	235.239,00 m ²
Broj parcela	79
Veličina prosječne parcele	5.729 m ²

2.3. Makro-lokacijski aspekti

Kozarska Dubica uživa povoljan smještaj na margini jugoistočne Europe. Udaljen je svega 10 km od autoputa Zagreb-Beograd, a spomenuti pravac dobiva sve više značaja kako se poboljšavaju odnosi između zemalja bivše Jugoslavije te uslijed povećanja obujma međunarodne trgovine.

Opština u saobraćajnom smislu ima veoma dobru povezanost sa svojim užim i širim okruženjem. Udaljenost od Prijedora je 33 km – magistralni put M-15, odaljenost od Gradiške 45 km – magistralni put M-14-1, a udaljenost od Kostajnice je 22 km – magistralni put M-14. Prema Republici Hrvatskoj postoje 2 granična prelaza i to u gradu za putnički saobraćaj i u Donjoj Gradini na kojoj je predviđen teretni i putnički saobraćaj. Posebno jak interes za Zonu imaju strani investitori, posebice talijanski, koji daljnji razvoj mogu planirati na prostorima poduzetničkih zona u okruženju. Povoljna lokacija Zone po pitanju prostorne smještenosti i po pitanju kvalitetnog poduzetničkog okruženja uzrokom je jakog poduzetničkog interesa investitora za brzo infrastrukturno uređenje zone.



3. ANALIZA IZVEDIVOSTI

3.1. Identifikacija alternativa

Pri planiranju projekata je bitno procijeniti i druge mogućnosti. Praksa je u ovome slučaju da se isti projekt evaluira prema potencijalne 2-3 mogućnosti i to najčešće;

- Do nothing – Sagledava se situacija u kojoj potencijalni investitor ne poduzima ništa
- (Do minimal – Sagledava se situacija u kojoj investitor ulaže minimalno moguća ulaganja)
- Do optimal - Sagledava se situacija u kojoj se u potpunosti izvršava planirana investicijska aktivnost

U slučaju Zone „Lipova greda“ na zemljištu na kojem je Zona planirana nalaze se obradive površine u iznosu od 69 Ha. Na njima se prema plodoredu sade različite jednogodišnje poljoprivredne kulture. Stoga će se za potrebe ove studije sagledati slijedeća 2 stanja.

- 0 – predviđeni prostor Zone ostaje poljoprivredno zemljište te se na njemu sade tradicionalne kulture (pšenica i kukuruz)
- 1 - projekt Zone se izvodi u potpunosti

Kao najizglednija i realna alternativa projektu uspostave Zone „Lipova Greda“ jest da se na području nastave sijati razne ratarske kulture. Kao takva, alternativa je uklopljena u izračun ekonomskih troškova i koristi i to na način da se „izgubljeni“ prinos koji je mogao biti ubran na navedenom području sagledava kao ekonomski trošak projekta.

3.2. Legalnost zone

Postoji odluka opštine Kozarska Dubica o osnivanju Poslovne zone „Lipova Greda“ broj: 02-013-113/09. od 09.07.2009. godine.

Prostorni plan opštine Kozarska Dubica treba biti izrađen u toku 2011. godine i usvojen u prvoj polovini 2012. godine. U njemu će prostor koji obuhvaća prostor Zone biti predviđen za poslovnu djelatnost

Prostorni plan Republike Srpske do 2015. godine je usvojen na sjednici Narodne skupštine RS dana 12.09.2007. godine, a objavljen u Službenom glasniku RS broj 86/07.

U odjeljku: Regionalni razvoj je naznačen značaj teritorijalne organizacije, te međuopštinske i regionalne saradnje. S tim u vezi je naznačen značaj prostornog planiranja na nivou lokalnih zajednica i da lokalne zajednice trebaju voditi računa o definisanju funkcionalnih prostornih cjelina, koje će biti okosnica privrednog razvoja i regionalnog razvoja. Gore navedeno trebaju imati u vidu prilikom izrade opštinskih prostornih planova. Na značaj planirane lokacije Poslovne zone „Lipova Greda“ ukazano je i u odjeljku Prostornog plana: Planska rješenja-prioritetni projekti 3 faza (od 2010.-2015. godine), među ostalim prioritetnim projektima je definisan i početak izgradnje brzog puta Prijedor-Kozarska Dubica-Donja Gradina. Ovaj put i granični prelaz Donja Gradina predstavljaju veliku konkurentsku prednost ove zone u odnosu na ostale zone u BiH, zbog najlakše i najbrže veze sa auto-putem Beograd-Zagreb i mrežom evropskih puteva.

Na temelju donesenog regulacionog plana Zone kojim je definiran saobraćaj u zoni, oblik i položaj građevinskih parcela, infrastruktura napajanja budućih objekata (struja, voda, plin, kanalizacija, ptt instalacije i sl.). Na osnovu uslova koje definiše regulacioni plan, Opština izdaje sve ostale dozvole za gradnju pojedinačnih objekata.

Popratni zakoni

Zakonski okvir za izdavanje odobrenja za građenje objekata je Zakon o prostornom uređenju („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 84/02 te njegove izmjene i dopune br. 14/03, 112/06 i 53/07. Na osnovu navedenog zakona, regulacionog plana izdaje se prvo urbanistička suglasnost sa uslovima gradnje, a suglasnosti za priključe na infrastrukturu daju lokalna preduzeća nadležna za pojedine oblasti.

Prenamjena prostora iz poljoprivrednog u građevinsko je od strane Odjeljenja za prostorno uređenje Kozarska Dubica je procijenjena na trošak od 148.733 EUR.

U nastavku je prikazana potrebna dokumentacija za pojedine infrastrukturne elemente u Zoni;

Saobraćajnice

- urbanističko-tehnički uslovi
- saglasnost Direkcije za puteve Republike Srpske
- elektro saglasnost
- vodovodna saglasnost
- TT saglasnost
- lokacijski uslovi
- izvedbeni projekat
- građevinska dozvola
- upotrebna dozvola

Uređenje zelenih površina

- urbanističko-tehnički uslovi
- lokacijski uslovi
- izvedbeni projekat
- građevinska dozvola
- upotrebna dozvola

Vodovod i kanalizacija

- urbanističko-tehnički uslovi
- vodovodna saglasnost
- elektro saglasnost
- TT saglasnost
- vodoprivredne smjernice
- lokacijski uslovi
- izvedbeni projekat
- ekološka dozvola
- vodoprivredna dozvola
- građevinska dozvola
- upotrebna dozvola

Elektroenergetika

- urbanističko-tehnički uslovi
- elektro saglasnost
- vodovodna saglasnost
- TT saglasnost
- lokacijski uslovi
- protupožarna saglasnost
- izvedbeni projekat
- građevinska dozvola
- protupožarna dozvola
- upotrebna dozvola

TT instalacije

- urbanističko-tehnički uslovi
- elektro saglasnost
- vodovodna saglasnost
- lokacijski uslovi
- izvedbeni projekat
- upotrebna dozvola

Toplifikacija i gasovod

- urbanističko-tehnički uslovi
- elektro saglasnost
- vodovodna saglasnost
- TT saglasnost
- lokacijski uslovi
- protupožarna saglasnost
- izvedbeni projekat
- građevinska dozvola
- protupožarna dozvola
- upotrebna dozvola

3.3. Dinamika uređenja i popunjavanja zone

Pod utjecajem svjetske gospodarske krize i kada su kako domaće tako i strane investicije znatno umanjene, investitor se je odlučio na faznu izgradnju. Sekcija 1 obuhvaća područje s južne strane magistralnog puta. Prema popunjavanju zone i projekcijama popunjenosti, izrađivati će se projektna dokumentacija kao i infrastrukturno opremanje za preostali, sjeverni dio zone. Studija pak predviđa izgradnju zone u cijelosti.

U trenutnoj je fazi kompletno zemljište Zone Planira se ulaganje u zonu u dvije faze prema iskazanom interesu investitora. Stoga je projekat izgradnje industrijske zone „LIPOVA GREDA” je predviđen kako slijedi;

Izgradnja Sekcije 1 - područje sa južne strane magistralnog puta Kozarska Dubica – Draksenić, čije područje zahvata katastarsku opštinu K.O. Klekovci, površine cca $P= 233.654 \text{ m}^2$;

Izgradnja Sekcije 2 - područje sa sjeverne strane magistralnog puta Kozarska Dubica – Draksenić, čije područje zahvata katastarsku opštinu K.O. Draksenić, površine cca $P= 462.246 \text{ m}^2$

Terminski plan investiranja

-iznosi u KM

OPIS	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.
	Sekcija 1			Sekcija 2		
Priprema	14.170	0	0	28.112	0	0
Tehnička dokumentacija	83.761	0	0	166.173	0	0
Opremanje zone	1.070.052	1.070.052	1.070.052	2.122.864	2.122.864	2.122.864
Stručni nadzor	21.401	21.401	21.401	42.547	42.547	42.548
Konverzija zemljišta						
Ukupno trošak	1.189.384	1.091.453	1.091.453	2.359.696	2.165.411	2.165.412

Ukupni troškovi opremanja Zone (sekcija 1+2) procjenjuju se na 10.270.669 EUR.. Cijena koštanja faze 2 opremanja Zone procijenjene je slijedećim izračunom. Množenjem raspoloživih m^2 za sjeverni dio Zone, prema podacima iz Regulacionog plana, a prema cijeni koštanja uređenja m^2 za južni dio zone, koji je također iznesen u Regulacionom planu zone.

Terminski plan prodaje parcela

OPIS	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
	Sekcija 1			Sekcija 2	
Dinamika prodaje parcela	3	10	10	10	10
Dinamika parcela u m ²	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419
Vrijednost zemljišta – 5€	90.524	271.572	362.096	362.096	362.096

OPIS	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
	Sekcija 2				
Dinamika prodaje parcela	10	10	8	8	0
Dinamika parcela u m ²	72.419	72.419	54.314	54.314	0
Vrijednost zemljišta – 5€	362.096	362.096	271.572	271.572	0

Terminski plan popunjavanja zone

OPIS	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
	Sekcija 1			Sekcija 2	
Broj novih poduzetnika	0	2	6	8	6
Kumulativ poduzetnika	0	2	8	16	22
Broj novozaposlenih	0	36	108	144	108
Kumulativ novozaposlenih	0	36	144	288	396

OPIS	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
	Sekcija 2				
Broj novih poduzetnika	6	6	6	6	6
Kumulativ poduzetnika	28	34	40	46	52
Broj novozaposlenih	108	108	108	108	108
Kumulativ novozaposlenih	504	612	720	828	936

Pri definiranju terminskog plana popunjavanja zone u razdobljima 2011. - 2013. godine, uzet je u obzir ugovor koji Opština Kozarska Dubica ima sklopljen s talijanskim investitorom grupom Frazoni Filati, ali također uvažavajući i iskazani interes domaćih investitora. Nakon tog razdoblja, popunjavanje zone je aproksimirano linearnom progresijom do vremenskog perioda 2019. godine, odnosno perioda u kojem se očekuje da će zona biti popunjena.

Pri definisanju broja poduzetnika i zapošljavanja ostavljeno je razdoblje od 12 mjeseci u kojem preduzetnik ima izgraditi halu i početi poslovati.

Kako bi se dodatno potaknula prodaja i popunjavanje parcela, u fazi 1 uspostave Zone zemlja će se prodavati po akcijskoj cijeni od 5 EUR za m². Nakon što se zona djelomično popuni i postane atraktivnija za ulaganja cijena se može postaviti na više, prema uvjetima koji su definirani ugovorom s Talijanskim investitorom. Opreza radi, u elementima formiranja prihoda, cijena se zemljišta sagledava konstantno kroz cijelo razdoblje trajanja projekta.

Također je predviđena metoda odgođenog plaćanja kao alata za povećanje konkurentnosti zone. Investitorima će se omogućiti beskamatno odgođeno plaćanje parcela s rokom od 36 mjeseci u jednakim mjesečnim obrocima. Troškove kapitala u

tom slučaju snosi opština Kozarska Dubica. Shodno tome u proračunima finansijskih i ekonomskih indikatora obračunati model odgođenog plaćanja.

4. FINANCIJSKA ANALIZA

4.1. Investicijski troškovi

1. TROŠKOVI PRIPREME

1.1. Troškovi pripreme građevinskog zemljišta

U fazi pripreme građevinskog zemljišta utvrđuju se sve neophodne aktivnosti na pripremanju građevinskog zemljišta kao i troškovi njihove realizacije podrazumijevajući izradu Plana, provođenje plana parcelizacije, izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije, kao i vođenje operativne koordinacije u pripremanju građevinskog zemljišta.

-iznosi u KM

OPIS POSLA	CIJENA KM
Izrada Plana	18.400
Čišćenje terena i nasipanje	4.000
Provođenje plana parcelacije	5.940
UKUPNO	28.340

1.2. Izrada tehničke dokumentacije

1.2.1. Saobraćajnice

Troškovi izrade tehničke dokumentacije određeni su na bazi investicione vrijednosti za predmetne radove i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije koji je određen u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji.

-iznosi u KM

OPIS POSLA	INVESTICIONA	%	CIJENA KM
Tehnička dokumentacija	2.016.250	2.5%	50.406
UKUPNO			50.406

1.2.2. Uređenje zelenih površina

Tehnička dokumentacija

-iznosi u KM

OPIS POSLA	INVESTICIONA	%	CIJENA KM
Tehnička dokumentacija	82.896	7.0%	5.802
UKUPNO			5.802

1.2.3. Vodovod i kanalizacija

Troškovi izrade tehničke dokumentacije određeni su na bazi investicione vrijednosti za predmetne radove i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije koji je određen u skladu sa preporukama iz Priručnika za obavljanje konsalting usluga u investicionoj izgradnji

-iznosi u KM

OPIS POSLA	INVESTICIONA	%	CIJENA KM
Tehnička dokumentacija	822.166	2.5%	20.554
UKUPNO			20.554

1.2.4. Elektroenergetika i TF Elektroenergetika

Izrada tehničke dokumentacije. Troškovi izrade tehničke dokumentacije određeni su na bazi investicionih vrijednosti za predmetne radove i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije koji se određuje u skladu sa preporukama iz priručnika za obavljanje konzalting usluga u investicionoj izgradnji.

-iznosi u KM

ELEKTROENERGETIKA			
Opis posla	Investiciona	%	cijena KM
Tehnička dokumentacija	3.402.500	2.5%	85.062
UKUPNO			85.062
TF instalacije			
Opis posla	Investiciona	%	cijena KM
Tehnička dokumentacija	70.000	2.5%	1.750
UKUPNO			1.750

1.2.5. Toplifikacija i gasifikacija

Izrada tehničke dokumentacije. Troškovi izrade tehničke dokumentacije određeni su na bazi investicionih vrijednosti za predmetne radove i odgovarajućeg procenta za izradu navedene dokumentacije koji se određuje u skladu sa preporukama iz priručnika za obavljanje konzalting usluga u investicionoj izgradnji.

-iznosi u KM

OPIS POSLA	INVESTICIONA	%	CIJENA KM
Tehnička dokumentacija	162.600	2.5%	2.032
UKUPNO			2.032

1.2.6. Operativna koordinacija u pripremanju građevinskog zemljišta

Koordinacija svih aktivnosti na pripremi i izradi tehničke dokumentacije za izvođenje saobraćaja, hidrotehničke, energetske, elektroenergetske infrastrukture, TT veza i uređenje zelenih površina. Ovi troškovi su dati aproksimativno (2% od ukupne vrijednosti navedenih troškova)

-iznosi u KM

UKUPNA VRIJEDNOST SVIH TROŠKOVA NA IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	PROCENAT	TROŠKOVI OPERATIVNE KOORDINACIJE KM
164,238.14	2.0%	3.284

Rekapitulacija troškova pripremanja građevinskog zemljišta

-iznosi u KM

URBANISTIČKO DOKUMENTACIJA	PLANSKA	28.340
Izrada tehničke dokumentacije		167.642
Operativna koordinacija		3.284
U K U P N O		199.266

2. TROŠKOVI OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

2.1. Saobraćajnice

Izrada novih saobraćajnica sa asfaltnim zastorom

-iznosi u KM

OPIS RADOVA	KOLIČINA M2	JEDINIČNA CIJENA KM	UKUPNO KM
izgradnja novoplaniranih saobraćajnica širina kolovoza 7 i 6m	20.706	75	1.552.950
Izgradnja trotoara od prefabrikovanih elemenata	9.266	50	463.300
Ukupno	29.972		2.016.250

2.2. Uređenje zelenih površina

Pejzažno uređenje i ozelenjavanje

-iznosi u KM

OPIS RADOVA	KOLIČINA (POVRŠINA ILI KOMADA)	JED. CIJENA KM/M2, KM/KOM	UKUPNO
Pripremni radovi (iskolčenje terena)	paušal.		1.000
Zemljani radovi (podizanje travnjaka)	44.557	1,25	55.696
Podizanje drvoreda u ulicama -kom	620	40	24.800
Sadnja ukrasnog drveća (četinari)-kom	50	20	1.000
Sadnja dekorativnog žbunja-kom	20	20	400
	Ukupno		82.896

2.3. Vodovod i kanalizacija

-iznosi u KM

OPIS RADOVA	KOLIČINA M	JEDINIČNA CIJENA KM	UKUPNO
Vodovod sa hidrantima (23 kom)	1.700	67,24	141.594
Fekalna i atmosferska kanalizacija	3.706	123	455.822
Uređaj za prečišćavanje oborinskih	1		20.000
Prečistač otpadnih voda-	1		155.750
Izrada drenažnog kanala	700		49.000
Ukupno			822.166

2.4. Elektroenergetika i TT veze

2.4.1. Elektroenergetika

-iznosi u KM

OPIS RADOVA	KOLIČINA	JEDINIČNA CIJENA KM	UKUPNO
Trafostanice -tip MBTS 2x630-kom.	7	110.000	770.000
SN podzemni kabl -m	20.700	70	1.449.000
NN kablovska mreža-samonosivi i	15.000	40	600.000
Rasvjeta			400.000
Izmještanje dionice 110kV zračnog	950	130	123.500
Izmještanje dionice 20(10) kV zračnog	1.000	60	60.000
Ukupno			3.402.500

2.4.2. TT instalacije

-iznosi u KM

OPIS RADOVA	KOLIČINA	JEDINIČNA CIJENA KM	UKUPNO
Telefonska mreža-m			70.000

2.5. Toplifikacija i gasifikacija

-iznosi u KM

OPIS RADOVA	KOLIČINA M	JEDINIČNA CIJENA KM	UKUPNO KM
Izgradnja gasovodne mreže	1.626	100	162.600
Ukupno			162.600

2.6. Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta

Stručni nadzor nad opremanjem građevinskog zemljišta-izgradnjom saobraćajne, hidrotehničke i elektroenergetske infrastrukture obuhvata kontrolu odgovarajuće primjene tehničke dokumentacije, kontrolu i provjeru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primjenu propisa, standarda, tehničkih normativa i normi kvaliteta radova, kontrolu kvaliteta materijala, opreme i instalacija koje se ugrađuju, davanje uputstava izvođaču radova i po potrebi obezbjeđenje detalja za izvođenje radova. Troškovi vršenja stručnog nadzora obračunati su primjenom koeficijenta 2% na ukupnu investicionu vrijednost opremanja građevinskog zemljišta.

-iznosi u KM

UKUPNA INVESTICIONA VRIJEDNOST	PROCENAT	UKUPNO
6.420.312	2.0%	128.406

Rekapitulacija troškova opremanja građevinskog zemljišta (sekcija 1)

-iznosi u KM

SAOBRAĆAJNICE	2.016.250
Zelene površine	82.896
Vodovod i kanalizacija	822.166
Elektroenergetika	3.402.500
PTT veze	70.000
Termotehničke instalacije	162.600
Stručni nadzor	128.406
U K U P N O	6.684.818

TROŠKOVI PRIPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	199.266
Troškovi opremanja građevinskog zemljišta KM	6.684.818
S V E U K U P N O	6.884.084

Procjena troškova dokumentacije i opremanja građevinskog zemljišta (sekcija 2)

-iznosi u KM

SEKCIJA 1	6.884.084
m2	233.300
trošak po m2	29 KM/14,8 EUR
SEKCIJA 2	13.637.254
m2	462.246
trošak po m2	29 KM/14,8 EUR

UKUPNI TROŠAK SEKCIJE 1	6.884.084
UKUPNI TORŠAK SEKCIJE 2	13.637.254
S V E U K U P N O	20.541.338

Projekcija investicijskih troškova zone pokazuje da se po metru kvadratnom cijena koštanja opremanja zone kreće oko 14,5 Eur. Isti se odnos cijene koštanja opremanja 1 metra kvadratnog zadržava kod izračuna troška infrastrukturnog opremanja za ostali dio zone koji iznosi 462.246 m². Stoga se procijenjuje da će se investicijski trošak za opremanje sekcije 2 Zone kretati oko 6,5 milijuna Eur, dok će

ukupni trošak pripreme i opremanja kompletne zone iznositi 10.062.809 EUR. U daljnjim se izračunima taj iznos zaokružio na 10.050.000 EUR radi jednostavnosti.

Detaljnija procjena troška u ovom trenutku nije moguća jer za planiranu sekciju 2 projekta Zone još nije definisan regulacioni plan i okvirni troškovnici, međutim zbog ekonomije obujma, može se također očekivati da će prosječni trošak opremanja sekcije 2 biti i nešto niži od navedenog.

Tretman PDV-a u troškovima je takav da PDV nije uračunat u cijene Investicije. To je rezultat činjenice što Opština Kozarska Dubica može izvršiti povrat PDV-a od Investicije.

4.2. Očekivani prihodi i rashodi

Metodologija

Ključni dio svake studije izvedivosti su financijska i ekonomska analiza. Metodološki ovaj dokument prati standardne upute EU, poznate kao 'Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects'.

Financijska analiza se bazira na promatranju tijeka novca, tzv. cash-flowu, zbroju svih primitaka i izdataka projekta, svedeno na sadašnju vrijednost novca. Analiza se vrši standardnim alatima:

- Neto sadašnjoj vrijednosti (Net Present Value, NPV)
- Internoj stopi povrata (Internal Rate of Return, IRR)
- Omjeru koristi i troškova (Benefit-Cost Ratio, B/C)

Osnovne pretpostavke

Da bi se mogla ispravno procijeniti financijska održivost projekta moraju se odrediti osnovne pretpostavke koje definiraju ulazne podatke za izračun:

- Ekonomski vijek projekta je 30 godina, počevši od godine u kojoj su započete investicije
- Prijašnja ulaganja nisu uzeta u obzir
- Svi iznosi su iskazani u Eurima
- U izračunima su korištene fiksne cijene, iz prvog kvartala 2010. godine
- Inflacija nije uzeta u obzir
- Preporučena i korištena diskontna stopa je 6.50% (financijska i ekonomska analiza)
- Ostatak vrijednosti projekta (investicije u fiksnu imovinu) je obračunat na kraju projekta

Operativni prihodi

U operativne prihode se ubrajaju svi prihodi koje projekt ostvaruje a koji idu direktno nositelju projekta. Kako je opština Kozarska Dubica nositelj i investitor onda i prihodi po osnovi naknada, taksi, koncesija, dozvola i poreza (dio koji ide direktno opštini) mogu biti uračunati u ukupne prihode.

Prihodi se računaju uz sljedeće pretpostavke:

- Poslovne zone

Prodaja zemljišta, ukupno je u prvoj fazi dostupno 220.000 m² od čega će 144.838 m² biti namijenjeno prodaji kao poslovne parcele. Temeljem ugovora koji Opština ima s Talijanskim investitorom, predviđeno je da će se u 3 godine prodati raspoloživo zemljište. Predložena cijena za prodaju je 5,00 EUR/ m². U drugoj je fazi predviđena prodaja ostatka zemljišta od 470.000 m² od čega je 398.306 m² namijenjeno prodaji kao poslovne parcele. Predviđena se cijena od 5,00 Eur/m², pretpostavlja se da će se taj dio zone rasprodati u roku od narednih 6 godina tako da će se ukupan prostor zone prodati u roku od 9 godina. Predložena cijena sadržava u sebi cijenu zemljišta. Na taj se iznos nadodaje naknada za uređenje zemljišta. Iznos naknade za opremanje zemljišta zone definiran je ugovorom i iznosi 12,5 EUR/m².

Prihodi od prodaje zemljišta će pak ovisiti o politici prodaje. Odgođeno plaćanje je uobičajen način ugovaranja plaćanja i zbog toga je nužno predvidjeti dinamiku prihoda, ovisno o odabranom modelu (jednokratno plaćanje, s odgodom ili na rate). U predloženom projektu i daljnjim izračunima izabran je jednostavan model obročne otplate plaćanjem u 36 jednakih obroka.

- Komunalne rente

Odluka o komunalnoj naknadi Skupštine Opštine Kozarska Dubica broj 02-013-32/09 od 31.03.2009. godine zasnovana na članu 28 Statuta opštine Kozarska Dubica („Službeni glasnik Opštine Kozarska Dubica“ broj 05/06, 06/07 i 02/08) i člana 15. Zakona o komunalnim djelatnostima („Službeni glasnik RS“ broj 11/95, 18/95 i 51/02) kojom se u članu 2 kaže:

„Korisnim poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatra se neto površina objekta koji se koristi za obavljanje poslovne djelatnosti“. Postoji i kategorija pomoćnog prostora u kome se **ne** vrši direktna proizvodna i privredna djelatnost (za te prostore komunalna naknada je 50 % manja). Koeficijent kojim se množi cijena komunalne naknade za industrijsku zonu iznosi 0,5 (što znači dodatno umanjeње od 50 % za svu neto privrednu površinu). Iznos sa umanjeњima iznosi za proizvodni privredni prostor 0,32 KM/ m² korisnog prostora i 0,16 KM/ m² za pomoćne prostore (kancelarije, garaže, skladišta, radionice tekućeg održavanja...); Pojednostavljenja radi, aproksimira se cijena od prosječno 0,24 KM/ m² odnosno 0,12 EUR/m²

- Porezi

Porez na lična primanja i doprinosi

Broj novozaposlenih lica pomnoženo s 750,00 Eur godišnje koliko analizom strukture budžeta Opštine sada iznosi po zaposlenom. Naravno, puna zaposlenost se neće postići odmah nego u toku narednih 10 godina. Uračunato je planirano realno povećanje plaća u iznosu od 1% godišnje u prvih 10 godina projekta kao rezultat rasta i razvoja BiH i RS, odnosno konvergencije prema razinama koje ostvaruju razvijenije zemlje.

Za izračune ekonomske analize korišten je iznos od 2.736 EUR godišnje po osobi. Iznos je dobiven tako što je prosječna bruto plata od 660 EUR (realna plata za industrijska postrojenja) pomnožena s koeficijentom 0,345 koliko otpada ukupno na porezna davanja i doprinose te pomnožena s 12 mjeseci.

Porez na imovinu

Računa na osnovi procijenjene cijene zemljišta u opštini, 5 Eur/m², po stopi od 5%. Udio prikupljenog poreza koji ostaje Opštini i iznosi oko 60%. Ostatak se uplaćuje u proračun Republike Srpske, tako da će se ukupni iznos koristiti pri izračunu ekonomske analize troškova.

Operativni rashodi

S projektnog stajališta, opština Kozarska Dubica je osim nositelja ujedno i glavni provoditelj projekta. Operativni rashodi su svi oni rashodi koji prate ulaganje u projekt i implementaciju. U ovom projektu operativni troškovi se mogu podijeliti na direktne, troškove promocije i marketinga, administrativne i troškove održavanja. Za izračun operativnih rashoda bitne su sljedeće pretpostavke:

- Direktni troškovi

Ljudski potencijali

Stručnjak za MSP i stručnjak za marketing će se zaposliti u Odjeljenju za privredu i društvene djelatnosti, kasnije posebnom odjelu za investicije. Novo radno mjesto ima trošak od 13.200 Eur godišnje u bruto iznosu. Iznos je dobiven tako da se očekivana bruto plaća za takvo radno mjesto od 1.100 EUR bruto pomnoži s 12 mjeseci i sa 2, koliko se planira zaposliti ljudi za rad na projektu.

Održavanje

Održavanje se odnosi na održavanje prometnica i zelenih površina unutar zone. Ceste zahtijevaju redovito održavanje Održavanje cesta stoji oko 1 Eur po metru, svake godine. Prometnice će se svake godine redovito održavati. Održavanje zelenih površina uključuje sadnju, rezidbu, košnju i dr... Procjenjuje se da će se trošak kretati oko 10.000 EUR godišnje. Redovito održavanje bi trošak rekonstrukcije cesta trebalo također trebalo smanjiti. Predviđeno je ulaganje od dodatnih 100.000 Eur svakih deset godina što predstavlja trošak većih sanacija kolnika, javne rasvjete i drugo.

Energija

Maksimalna pretpostavljena prosječna potrošnja na stavci ulična rasvjeta industrijske zone iznosi $\approx 20\,000$ KW el.energije na mjesečnom nivou, kada se uzme da je cijena 1 KW = 0,1374 KM bez PDV-a, uzevši u obzir paušal od 5 KM na svako mjerno mjesto (stub ulične rasvjete na kom ima mjerni uređaj za očitavanje potrošnje elektr.energije), dobije se ≈ 3500 KM s PDV-om. Uzevši u obzir i konstantno povećanje cijena električne energije taj je trošak aproksimiran u C-B analizi na 2.000 EUR godišnje.

- Promocija i marketing

Trošak izrade i implementacije marketinškog plana (pisani, elektronski mediji i radio, TV, internet), predviđeno 15.000 Eur godišnje za prvih tri godine, 12.000 Eur tri godine nakon toga, sve do 2017. Godine nakon koje je predviđen još dodatni trošak marketinga u iznosu od 4.000 Eur godišnje do 2020. Godine.

Nastupi na sajmovima i stručnim skupovima, prvih četiri godine će biti intenzivnije uz trošak od 7.500 Eur godišnje, a kasnije 5.000 Eur godišnje završno sa 2016. godinom

- Administrativni troškovi

Trošak administracije

Procijenjen je na trošak jednog administrativnog radnika, koji će 75% svog vremena provoditi uz administraciju poslovnih zona. Ovaj trošak aproksimira i vrijeme pravnog stručnjaka i vrijeme stručnjaka za turizam utrošeno za rad na projektu. Predviđeni trošak iznosi 5.610 Eur godišnje. Iznos je dobiven tako da se očekivana bruto plaća za takvo radno mjesto od 935 EUR bruto pomnoži s 9 mjeseci.

4.3. Financijski povrat investicije i financijska održivost

Procjena financijske održivosti se bazira na tijeku novca, tj. pregledu svih financijskih primitaka i izdataka kroz životni vijek projekta. Obzirom da se radi o 30 godina ekonomskog vijeka projekta, svi iznosi se diskontiraju – svode na sadašnje vrijednosti. Diskontiranje je standardna metoda i analogna je oportunitetnom trošku novca, odnosno prosječnoj kamatnoj stopi koju je moguće postići ulaganjem sredstava u neki drugi projekt ili u banku. Financijski je projekt održiv ako je tijek novca tijekom životnog vijeka uvijek pozitivan. Ako je negativan, onda je projekt s stajališta investitora neprihvatljiv jer znači da je potrebno dodatno investirati u projekt što umanjuje stopu povrata i projekt čini financijski neodrživim. Cash-flow i ostali pokazatelji se računaju u dvije varijante: na ukupnu investiciju i na sredstva uložena od strane nositelja projekta, tj. investitora – u ovom slučaju opštine Kozarska Dubica

Financijski povrat investicije prikazuje cash-flow koji se odnosi isključivo na investira, odnosno Opštinu Kozarska Dubica.

Porez na lična primanja

-iznosi u EUR

P	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
O	Broj novozaposlenih	0	36	108	144	108	108	108	108	108	108	0	0	0	0	0
R	Broj novozap. (uk.)	0	36	144	288	396	504	612	720	828	936	936	936	936	936	936
E	Koeficijent	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Z	Broj zap. (opština)	0	14	58	115	158	202	245	288	331	374	374	374	374	374	374
I	Prihod po zaposlenom	750	758	765	773	780	788	796	804	812	820	820	820	820	820	820
	Ukupno prihodi	0	10.908	44.068	89.018	123.624	158.913	194.895	231.581	268.982	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107

P	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
O	Broj novozaposlenih	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R	Broj novozap. (uk.)	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936
E	Koeficijent	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Z	Broj zap. (opština)	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374
I	Prihod po zaposlenom	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820
	Ukupno prihodi	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107

Prilivi od prodaje zemljišta i poreza na imovinu

-iznosi u EUR

P O R E Z I	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
	Prodaja parcela	3	10	10	10	10	10	10	8	8	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	3	13	23	33	43	53	63	71	79	79	79	79	79	79	79
	parcele u m2	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419	72.419	72.419	54.314	54.314	0	0	0	0	0	0
	kumulativ m2	18.105	72.419	144.838	217.257	289.676	362.095	434.514	488.828	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	cijena m2 zemljišta	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Prilivi od prodaje zemlje	90.524	271.572	362.096	362.096	362.096	362.096	362.096	271.572	271.572	0	0	0	0	0	0
	odgođeno plaćanje	30.175	120.699	241.397	331.921	362.096	362.096	362.096	331.921	301.747	181.048	90.524	0	0	0	0
	stopa poreza na imov.	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	Prilivi od por. na im.	4.526	13.579	18.105	18.105	18.105	18.105	18.105	13.579	13.579	0	0	0	0	0	0
	Koeficijent 60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	Prilivi u opštinu	2.716	8.147	10.863	10.863	10.863	10.863	10.863	8.147	8.147	0	0	0	0	0	0

P O R E Z I	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
	Prodaja parcela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
	parcele u m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	kumulativ m2	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	cijena m2 zemljišta	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Prilivi od prodaje zemlje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	odgođeno plaćanje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	stopa poreza na imov.	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	Prilivi od por. na im.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Koeficijent 60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	Prilivi u opštinu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Priliv od naknade za uređenje

-iznosi u EUR

U S L U G E	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
	Prodaja parcela	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419	72.419	72.419	54.314	54.314	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	18.105	72.419	144.838	217.257	289.676	362.095	434.514	488.828	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	Izgrađenost	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	Koristan prostor	5.975	17.924	23.898	23.898	23.898	23.898	23.898	17.924	17.924	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ korisnog pr.	5.975	23.898	47.797	71.695	95.593	119.492	143.390	161.314	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
	Cijena naknade po m ²	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
	Prilivi od nak. za ur.	74.682	224.047	298.729	298.729	298.729	298.729	298.729	224.047	224.047	0	0	0	0	0	0

U S L U G E	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
	Prodaja parcela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	Izgrađenost	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	Koristan prostor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ korisnog pr.	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
	Cijena naknade po m ²	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
	Prilivi od nak. za ur.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Priliv od komunalne naknade

-iznosi u EUR

U S L U G E	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
	Prodaja parcela	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419	72.419	72.419	54.314	54.314	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	18.105	72.419	144.838	217.257	289.676	362.095	434.514	488.828	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	Izgrađenost	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	Koristan prostor	5.975	17.924	23.898	23.898	23.898	23.898	23.898	17.924	17.924	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ korisnog pr.	5.975	23.898	47.797	71.695	95.593	119.492	143.390	161.314	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
	cijena naknade po m ²	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
	Prilivi od kom. naknade	717	2.925	5.967	8.603	11.701	14.918	17.902	20.140	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377

U S L U G E	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
	Prodaja parcela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	Izgrađenost	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	Koristan prostor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ korisnog pr.	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
	cijena naknade po m ²	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
	Prilivi od kom. naknade	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377

Direktni troškovi – osoblje

-iznosi u EUR

O	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
S	Stručnjak za MSP	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
O	Stručnjak za MTKNG	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
B	broj jedinica	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
L	Godišnje str. MSP	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200
J	Godišnje str. MKTNG	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200
E	UKUPNO osoblje	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400

O	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
S	Stručnjak za MSP	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
O	Stručnjak za MTKNG	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
B	broj jedinica	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
L	Godišnje str. MSP	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200
J	Godišnje str. MKTNG	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200
E	UKUPNO osoblje	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400

Ostali troškovi zone

-iznosi u EUR

O	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
S	održavanje	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
T	ENERGIJA	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
A	jednični trošak	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935
L	broj jedinica	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
O	ADMINISTRATIVNI TR.	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415

O	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
S	održavanje	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
T	ENERGIJA	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
A	jednični trošak	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935
L	broj jedinica	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
O	ADMINISTRATIVNI TR.	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415

Generiranje operativnih prihoda

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Ukupno prihodi	108.290	366.726	601.025	739.135	807.013	845.519	884.485	815.837	825.300	510.532	420.008	329.484	329.484	329.484	329.484
- od toga porezi	2.716	19.055	54.931	99.881	134.487	169.776	205.758	239.728	277.129	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107
- od toga usluge	75.399	226.972	304.697	307.333	310.430	313.648	316.631	244.187	246.424	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377
- od toga prodaja	30.175	120.699	241.397	331.921	362.096	362.096	362.096	331.921	301.747	181.048	90.524	0	0	0	0
P o r e z e	Porez na lična primanja	0	10.908	44.068	89.018	123.624	158.913	194.895	231.581	268.982	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107
	Broj zap. (opština)	0	14	58	115	158	202	245	288	331	374	374	374	374	374
	Porez na dohodak	750	758	765	773	780	788	796	804	812	820	820	820	820	820
	Porez na imovinu	2.716	8.147	10.863	10.863	10.863	10.863	10.863	8.147	8.147	0	0	0	0	0
U s l u g e	količina m ²	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419	72.419	54.314	54.314	0	0	0	0	0	0
	Komunalna naknada	717	2.925	5.967	8.603	11.701	14.918	17.902	20.140	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377
	količina m ²	5.975	23.898	47.797	71.695	95.593	119.492	143.390	161.314	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
	cijena m ²	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
P r o d. a	Naknada za uređenje	74.682	224.047	298.729	298.729	298.729	298.729	298.729	224.047	224.047	0	0	0	0	0
	količina m ²	5.975	17.924	23.898	23.898	23.898	23.898	23.898	17.924	17.924	0	0	0	0	0
	cijena m ²	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
	Prodaja zemljišta	90.524	271.572	362.096	362.096	362.096	362.096	362.096	271.572	271.572	0	0	0	0	0
P r o d. a	Plaćanje na rate	30.175	120.699	241.397	331.921	362.096	362.096	362.096	331.921	301.747	181.048	90.524	0	0	0
	Količina m ²	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419	72.419	72.419	54.314	54.314	0	0	0	0	0
	Kumulativ	18.105	72.419	144.838	217.258	289.677	362.096	434.515	488.830	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144
	Prodajna cijena	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Studija izvedivosti za poslovnu zonu Lipova Greda u opštini Kozarska Dubica

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
Ukupno prihodi	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484
- od toga porezi	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377
- od toga usluge	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107
- od toga prodaja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P	Porez na lična primanja	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107	307.107
o	Broj zap. (opština)	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374	374
r	Porez na dohodak	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820	820
e	Porez na imovinu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	količina m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
U	Komunalna naknada	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377
s	količina m ²	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
l	cijena m ²	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
u	Naknada za uređenje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
g	količina m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
e	cijena m ²	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
P	Prodaja zemljišta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
r	Plaćanje na rate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
o	Količina m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d.	Kumulativ	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144	543.144
	Prodajna cijena	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Operativni rashodi

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Ukupno troškovi	69.315	69.315	69.315	63.815	63.815	63.815	50.815	50.815	50.815	136.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815
- od toga direktni troškovi	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	128.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400
- od toga promocija	22.500	22.500	22.500	17.000	17.000	17.000	4.000	4.000	4.000	0	0	0	0	0	0
- od toga administrativni trošak	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415
Direktni troškovi	Osoblje	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400
	Održavanje	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000	10.000	10.000	10.000	10.000
	Energija	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Promocija	Marketing	15.000	15.000	15.000	12.000	12.000	12.000	4.000	4.000	4.000	0	0	0	0	0
	Sajmovi	7.500	7.500	7.500	5.000	5.000	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Admin. troškovi	službenik 75%	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
Ukupno troškovi	46.815	46.815	46.815	46.815	136.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	136.815
- od toga direktni troškovi	38.400	38.400	38.400	38.400	128.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	38.400	128.400
- od toga promocija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- od toga administrativni trošak	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415
Direktni troškovi															
Osoblje	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400
Održavanje	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
Energija	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Promocija															
Marketing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sajmovi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Admin. troškovi															
službenik75%	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415

Financijska održivost

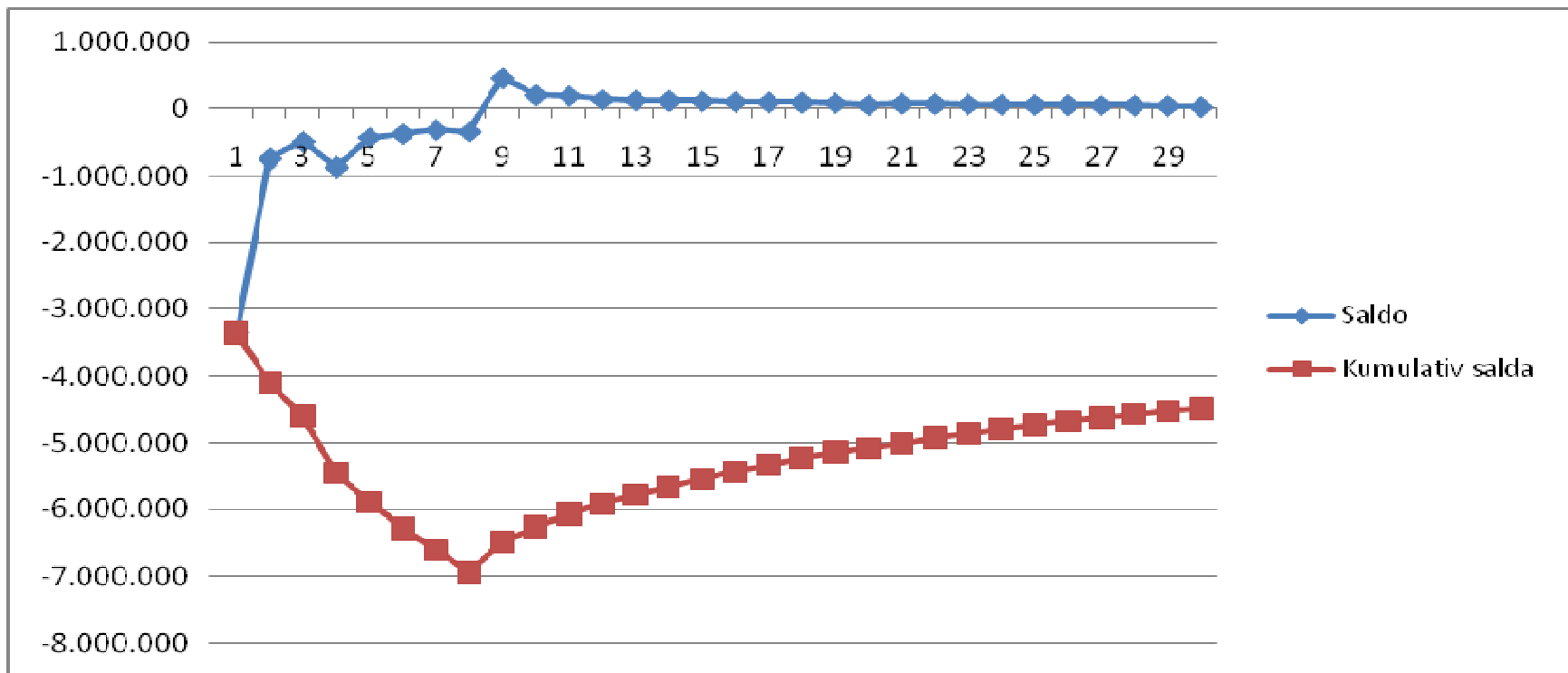
-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Investicija	1.256.571	1.092.735	1.092.735	1.625.751	1.300.719	1.300.719	1.300.719	1.300.719	0	0	0	0	0	0	0
Zemljište i konv.	2.135.583	0	0	98.888	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodi	108.290	366.726	601.025	739.135	807.013	845.519	884.485	815.837	825.300	510.532	420.008	329.484	329.484	329.484	329.484
Rashodi	69.315	69.315	69.315	63.815	63.815	63.815	50.815	50.815	50.815	136.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815
Saldo	-3.353.180	-795.324	-561.025	-1.049.319	-557.521	-519.015	-467.049	-535.697	774.485	373.717	373.193	282.669	282.669	282.669	282.669
Diskontirani prihodi	108.290	344.344	529.900	611.892	627.310	617.128	606.168	524.996	498.672	289.652	223.749	164.812	154.753	145.308	136.440
Diskontirani rashodi	3.461.470	1.091.127	1.024.533	1.480.570	1.060.684	995.947	926.252	869.721	30.704	77.622	24.940	23.417	21.988	20.646	19.386
Saldo (diskontirani)	-3.353.180	-746.783	-494.633	-868.678	-433.374	-378.819	-320.084	-344.725	467.968	212.030	198.810	141.395	132.765	124.662	117.053
Kumulativ salda	-3.353.180	-4.099.963	-4.594.596	-5.463.274	-5.896.648	-6.275.467	-6.595.551	-6.940.276	-6.472.308	-6.260.278	-6.061.469	-5.920.074	-5.787.309	-5.662.647	-5.545.594

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
Investicija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zemljište i konverzija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodi	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484	329.484
Rashodi	46.815	46.815	46.815	46.815	136.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	46.815	136.815
Saldo	282.669	282.669	282.669	282.669	192.669	282.669	282.669	282.669	282.669	282.669	282.669	282.669	282.669	282.669	192.669
Diskontirani prihodi	128.112	120.293	112.951	106.058	99.585	93.507	87.800	82.441	77.409	72.685	68.249	64.083	60.172	56.500	53.051
Diskontirani rashodi	18.203	17.092	16.049	15.069	41.351	13.286	12.475	11.714	10.999	10.327	9.697	9.105	8.550	8.028	22.029
Saldo (diskontirani)	109.909	103.201	96.903	90.988	58.233	80.221	75.325	70.727	66.411	62.357	58.552	54.978	51.623	48.472	31.022
Kumulativ salda	-5.435.684	-5.332.483	-5.235.581	-5.144.592	-5.086.359	-5.006.138	-4.930.814	-4.860.087	-4.793.676	-4.731.319	-4.672.767	-4.617.789	-4.566.166	-4.517.695	-4.486.672

Grafički prikaz finansijske održivosti projekta



4.4. Model i izvori financiranja

-iznosi u EUR

IZVOR FINANCIRANJA	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	TOTAL IZVOR	%
Troškovi ulaganja	1.306.417	1.092.735	1.092.735	1.724.639	1.300.719	1.300.719	1.300.719	1.300.722	10.419.406	100,00%
Prodaja parcela	30.175	120.699	241.397	331.921	362.096	362.096	362.096	331.921	2.142.402	20,56%
Naknada za opremanje	74.682	224.047	298.729	298.729	298.729	298.729	298.729	224.047	2.016.423	19,35%
Nedostajuća sredstva	1.201.560	747.990	552.609	1.093.988	639.894	639.894	639.894	744.754	6.260.580	60,09%
Opština K. Dubica	501.560	397.990	302.609	293.988	189.894	139.894	539.894	544.751	2.910.580	46,49%
Vlada RS	500.000	250.000	250.000	200.000	150.000	100.000	100.000	100.000	1.650.000	26,36%
ministarstvo privrede	100.000			100.000				100.000	300.000	4,79%
agencija za razvoj MSP		100.000				100.000			200.000	3,19%
EU		0		400.000	300.000	300.000			1.000.000	15,97%
Međunarodne org.	100.000			100.000					200.000	3,19%
UKUPNO	1.201.560	747.990	552.609	1.093.988	639.894	639.894	639.894	744.751	6.260.580	100,00%

Predloženi model je indikativan, te se ne može utvrditi sa sigurnošću. Postavljen je prema iskustvenim procjenama, ali prema realnim okvirima u kojima djeluje investitor (budžet opštine Kozarska Dubica s mogućnošću zaduživanja), proračun Vlade RS, te mogućnostima koje su mu otvorene kroz EU fondove i ostale međunarodne sustave financiranja i pomoći.

U 2011. godini nisu u odnosu na investiciju uzeti u obzir troškovi zemljišta, jer je ono već sad u vlasništvu opštine.

4.5. Izračun indikatora financijske isplativosti

Neto sadašnja vrijednost (NPV)

Neto sadašnja vrijednost je apsolutna mjera financijske održivosti. NPV je suma diskontiranih presjeka novčanih tijekova za svaku godinu trajanja projekta. Ovisno o rezultatu koji se dobije, može se odlučiti da li je projekt spreman za investiranje ili će se odbiti. Negativan rezultat, kao što je u ovom projektu, je uobičajen jer su investicije u infrastrukturu zahtjevne a direktni financijski efekti nedovoljni da pokriju troškove. No, za projekte poslovne infrastrukture mjerodavna je ekonomska analiza koja u obzir uzima i efekte na društvo u cjelini. Negativna financijska NPV na ukupne investicije (FNPV/C) potvrđuje da projekt zaslužuje pomoć od strane državnog proračuna ili EU ako je moguće. FNPV/K (financijski NPV na uložena sredstva investitora) je uobičajeno pozitivan, no ako su povrati niži od uloženog kapitala onda će i FNPV/K biti negativan.

Za izračun indikatora neto sadašnje vrijednosti izračuna se razlika sume svih diskontiranih očekivanih prihoda i sume diskontiranih očekivanih rashoda. Ona je prema tome također jednaka kumulativu salda u godini 2040. iz tablice koja prikazuje financijsku održivost projekta. Korištena je diskontna stopa od 6,5% godišnje.

- FNPV/C € (-4.486.672)

FNPV/K na uloženi vlastiti kapital se izračunava na analogan način kao i FNPV/C, međutim, u tome izračunu se u investiciji sagledava jedino dio kapitala koji predviđenim modelom financiranja (tablicom iz poglavlja 4.4.) snosi Investitor – Opština Kozarska Dubica. Korištena je diskontna stopa od 6,5% godišnje.

- FNPV/K € (1.438.427)

Interna stopa povrata (IRR)

Interna stopa povrata je indikatora profitabilnosti projekta na godišnjoj razini. IRR pokazuje sposobnost projekta da se održi (prihodi veći od rashoda) nakon što se u obzir uzme diskontna stopa. IRR govori koja je to stopa uz koju je projekt još uvijek pozitivan. Na temelju IRR se odlučuje između nekoliko prilika za investiranje jer viši IRR znači da je projekt kvalitetniji u financijskom smislu. Profit je definiran razlikom IRR-a u odnosu na diskontnu stopu. U ovom slučaju IRR je negativan, što znači da za ovaj projekt bankovni sektor ne bi bio zainteresiran budući da ne može ostvariti povrat na uloženo uz očekivanu marginu profita.

Interna stopa rentabilnosti izračunata je korištenjem za to predviđene funkcije iz tabličnog kalkulatora MS Excel. Obuhvaćen je raspon podataka „saldo“ iz tablice koja prikazuje financijsku održivost projekta,

- FIRR/C (-7,04%)

FIRR na uloženi vlastiti kapital također je izračunata korištenjem za to predviđene funkcije iz tabličnog kalkulatora MS Excel. Obuhvaćen je raspon podataka saldo iz tablice koja prikazuje financijsku održivost projekta. U tome izračunu se u investiciji sagledava jedino dio kapitala koji predviđenim modelom financiranja (tablicom iz poglavlja 4.4.) snosi Investitor – Opština Kozarska Dubica.

- FIRR/K (4,62%)

Omjer koristi i troškova Ekonomičnost (B/C)

Omjer koristi i troškova pokazuje relativni omjer između ukupnog prihoda ostvarenog na svaku jedinicu rashoda, tj. ekonomičnost projekta. Ako je omjer veći od 1 onda je projekt stvorio profit. Ako je B/C manji od 1 onda je rezultat projekta negativan, projekt se smatra neekonomičnim i kvalificira za donatorsku pomoć. Pokazatelj govori o tome koliko 1 potrošeni EUR generira novih prihoda u budućnosti, a promatrane su vrijednosti diskontirane – svedene na njihovu sadašnju vrijednost.

Suma očekivanih prihoda = 6.866.309
Suma očekivanih rashoda = 11.352.982

- FB/C C (0,60)

Suma diskontiranih očekivanih prihoda (vlastiti kapital) = 6.866.309
Suma diskontiranih očekivanih rashoda (vlastiti kapital) = 5.427.883

- FB/C K (1,27)

5. EKONOMSKA ANALIZA

5.1. Monetizacija ekonomskih parametara

Za razliku od financijske analize koja promatra investiciju sa stajališta investitora, ekonomska analiza projekt promatra iz šire, društveno korisne perspektive. Ekonomska analiza je u metodološkom smislu nadogradnja financijske analize koja se fokusira na kako pozitivne tako i negativne efekte koje će investicija imati na dobrobit stanovništva zemlje. Za izvođenje financijske analize bitno je identificirati i kvantificirati troškove i koristi koji se u financijskoj analizi ne promatraju te ih ispraviti za:

- Poreze, subvencije i ostale transfere
- Vanjske, neizravne učinke
- Razlike između tržišnih i obračunskih cijena

Svi porezi koji se u financijskoj analizi uzimaju u obzir se u ekonomskoj izostavljaju, npr. u troškove rada ne ulaze državna davanja, porezi i prirezi. Vanjski učinci mogu biti pozitivni i negativni, npr. zagađenje okoliša, multiplikativni efekti novog zapošljavanja ili uštede u potrošnji. Vanjskim učincima je ponekad nemoguće odrediti vrijednost, u tom slučaju se za kvantificiranje koriste kvalitativni pokazatelji. Obračunske cijene korigiraju odstupanja koja su prisutna u tržišnim cijenama prvenstveno energije i rada budući da država u većini slučajeva kroz svoje politike intervenira na nesavršenim ili monopolističkim tržištima. Za korekciju se koriste određeni koeficijenti koji su standardni u EU financiranim projektima: za građevinske radove (materijale) 0,83, električnu energiju 2,00, nekvalificiranu i kvalificiranu radnu snagu 0,60, a održavanje 0,97...

5.2. Indirektni efekti

Ekonomski troškovi

Ekonomski ili socijalni troškovi su troškovi koje investicija stvara ne direktno investitoru nego društvu a koji će nastati kao rezultat provođenja projekta. Za ovaj ovom projektu identificirani su sljedeći ekonomski troškovi proizašli iz financijske analize:

- Ispravljani (korigirani) trošak osoblja
- Ispravljani trošak održavanja
- Ispravljani trošak investicije

Vrijednost zemljišta je uzeta u obzir (pošto je ona realni trošak projekta) tako da je za iznos vrijednosti zemljišta uvećana ukupna investicija. Taj je trošak faktički već nastao za društvo RS u cjelini kad je zemljište preneseno na opštinu Kozarska Dubica. Alternativno, zemljište se je moglo prodati npr. zainteresiranom poljoprivrednom proizvođaču.

Neizravni troškovi koji će nastati za društvo su sljedeći:

- Izgubljena zarada na poljoprivrednoj proizvodnji (alternativna upotreba zemljišta)

Zemljište koje će se upotrebiti za izgradnju poslovnih zona bi se vjerojatno koristilo za poljoprivrednu proizvodnju i budući da se više neće moći koristiti nastaje trošak izgubljene zarade za društvo. Poslovne zone će zaposliti određeni broj nezaposlenih. No, postoji mogućnost da se ti nezaposleni bave npr. najamnim radom i da neće napustiti takav rad zbog niže plaće koju bi mogli ostvariti ako bi se zaposlili u poslovnim zonama.

Infrastruktura koja se ovim projektom planira izgraditi neće imati negativan uticaj na okoliš, dapače, poslovni prostori će biti izmješteni iz naselja, skupljanje smeća će biti organizirano, a izgradnja pročistača će smanjiti rizik zagađenja rijeke Une.

Za izračun ekonomskih troškova bitne su sljedeće pretpostavke:

- Izgubljena zarada na poljoprivrednoj proizvodnji se računa po formuli:

Veličina zemljišta koja se koristila za poljoprivrednu proizvodnju X prosječan prinos najčešće uzgajane kulture X cijena X koeficijent (razlika tržišne i obračunske cijene)

Od zemljišta predviđenog za poslovnu zonu Lipova Greda 90% je bilo korišteno kao poljoprivredno . Ukupno je to 630.000 m² zemljišta na kojem se uzgajaju uglavnom žitarice (kukuruz, pšenica) prosječnog prinosa od 0,78kg/m². Za korekciju cijena (razlika za subvencije i uvozna davanja) se koristi standardni koeficijent od 0,83. Cijena proizvoda je lokalna prosječna otkupna cijena od 0,17 Eur/kg proizvoda. Iako je uobičajeno da se na poljoprivrednim površinama mijenjaju zasijane kulture (plodored) zbog jednostavnosti izračuna u ovoj analizi ćemo se zadržati na kombinaciji pšenice i kukuruza. Također je pretpostavljeno da se do izgradnje 2 faze

poslovne zone Lipova Greda zemljište sekcije koristi i dalje u svrhu poljoprivredne proizvodnje.

Ekonomске koristi

Ekonomске ili socijalne koristi su pozitivni efekti koje će investicija stvoriti za društvo u cjelini. Pri procjeni koristi bitno je voditi računa da za svaku korist može identificirati i trošak. Za procjenu koristi se koriste tzv. multiplikatori budući da novo zapošljavanje donosi novu potrošnju, nove poreze i nove investicije. Za ovu investiciju identificirane su sljedeće koristi za društvo:

- Prihodi koji se ostvaruju od poreza, neovisno u kojem dijelu pripadaju Opštini
- Povećanje prihoda tvrtki koje će pokrenuti poslovanje u poslovnim zonama i umjesto poljoprivrede će se baviti profitabilnijim djelatnostima
- Povećanje prihoda od usluga koje će poduzećima u poslovnim zonama pružati lokalni dobavljači komunalnih usluga
- Uštede države na pružanju socijalnih usluga (naknade za nezaposlene, naknade za socijalnu pomoć)

Priroda investicije i definicija investitora određuju koje se identificirane koristi mogu koristiti za izračun. U ovom slučaju će se koristiti povećanje prihoda koji se ostvaruju od poreza, neovisno u kojem dijelu pripadaju Opštini dok će se ostali efekti zanemariti.

Efekte povećanja konkurentnosti, iako bi se mogli kvantitativno izraziti kroz povećanje prometa i profitabilnosti, nije moguće koristiti budući se više vežu uz poduzetnike, a manje za društvo. Osim toga, u ovom trenutku se ne može znati koji poduzetnici i koji tipovi proizvodnje će se smjestiti u zonama.

Porez na lična primanja

-iznosi u EUR

P	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
O R E Z I	Broj novozaposlenih	0	36	108	144	108	108	108	108	108	108	0	0	0	0	0
	Broj zap. (ukupno)	0	36	144	288	396	504	612	720	828	936	936	936	936	936	936
	koef 1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Broj zap. (RS)	0	36	144	288	396	504	612	720	828	936	936	936	936	936	936
	Prihod po zaposlenom	2.736	2.763	2.791	2.819	2.847	2.876	2.904	2.933	2.963	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992
	Ukupno prihodi	0	99.481	401.903	811.844	1.127.449	1.449.284	1.777.443	2.112.021	2.453.112	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814

P	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
O R E Z I	Broj novozaposlenih	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Broj zap. (ukupno)	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936
	koef 0,4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Broj zap. (RS)	0	36	144	288	396	504	612	720	828	936	936	936	936	936	936
	Prihod po zaposlenom	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992
	Ukupno prihodi	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814

Prilivi od prodaje zemljišta i poreza na imovinu

-iznosi u EUR

P O R E Z I	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
	Prodaja parcela	3	10	10	10	10	10	10	10	8	8	0	0	0	0	0
Kumulativ	3	13	23	33	43	53	63	73	71	79	79	79	79	79	79	79
parcele u m2	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419	72.419	72.419	72.419	54.314	54.314	0	0	0	0	0	0
kumulativ m2	18.105	72.419	144.838	217.257	289.676	362.095	434.514	488.828	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
cijena m2 zemljišta	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Prilivi od prodaje zemlje	90.524	271.572	362.096	362.096	362.096	362.096	362.096	362.096	271.572	271.572	0	0	0	0	0	0
odgođeno plaćanje	30.175	120.699	241.397	331.921	362.096	362.096	362.096	362.096	331.921	301.747	181.048	90.524	0			
stopa poreza na imov.	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Prilivi od por. na im.	4.526	13.579	18.105	18.105	18.105	18.105	18.105	18.105	13.579	13.579						
koef 100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Prilivi u javni sektor	4.526	13.579	18.105	18.105	18.105	18.105	18.105	18.105	13.579	13.579						

P O R E Z I	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
	Prodaja parcela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kumulativ	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
parcele u m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kumulativ m2	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
cijena m2	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Prilivi od prodaje zemlje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
odgođeno plaćanje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
stopa poreza na imov.	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Prilivi od poreza na im.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
koef 100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Prilivi u javni sektor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Priliv od naknade za uređenje

-iznosi u EUR

U S L U G E	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
	Prodaja parcela	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419	72.419	72.419	54.314	54.314	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	18.105	72.419	144.838	217.257	289.676	362.095	434.514	488.828	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	Izgrađenost	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	Koristan prostor	5.975	17.924	23.898	23.898	23.898	23.898	23.898	17.924	17.924	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ korisnog pr.	5.975	23.898	47.797	71.695	95.593	119.492	143.390	161.314	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
	cijena naknade po m2	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
	Prilivi od nak. za ur.	74.682	224.047	298.729	298.729	298.729	298.729	298.729	224.047	224.047	0	0	0	0	0	0

U S L U G E	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
	Prodaja parcela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	Izgrađenost	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	Koristan prostor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ korisnog pr.	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
	cijena naknade po m2	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
	Prilivi od nak. za ur.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Priliv od komunalne naknade

-iznosi u EUR

U S L U G E	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
	Prodaja parcela	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419	72.419	72.419	54.314	54.314	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	18.105	72.419	144.838	217.257	289.676	362.095	434.514	488.828	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	Izgrađenost Ki=0,33	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	Koristan prostor	5.975	17.924	23.898	23.898	23.898	23.898	23.898	17.924	17.924	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ korisnog pr.	5.975	23.898	47.797	71.695	95.593	119.492	143.390	161.314	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
	cijena naknade po m2	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
	Prilivi od kom. naknade	717	2.925	5.967	8.603	11.701	14.918	17.902	20.140	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377

U S L U G E	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
	Prodaja parcela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142	543.142
	Izgrađenost Ki=0,33	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
	Koristan prostor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kumulativ korisnog pr.	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
	cijena naknade po m2	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
	Prilivi od kom. naknade	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377

Studija izvedivosti za poslovnu zonu Lipova Greda u opštini Kozarska Dubica

Direktni troškovi – osoblje

-iznosi u EUR

O	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
S	Stručnjak za MSP	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
O	Stručnjak za MTKNG	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
B	broj jedinica	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
L	Godišnje str. MSP	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200
J	Godišnje str. MKTNG	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200
E	UKUPNO osoblje	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400
	Diskontni faktor	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
	Diskontirani troškovi	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840

O	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
S	Stručnjak za MSP	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
O	Stručnjak za MTKNG	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
B	broj jedinica	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
L	Godišnje str. MSP	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200
J	Godišnje str. MKTNG	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200
E	UKUPNO osoblje	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400	26.400
	Diskontni faktor	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
	Diskontirani troškovi	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840

Ostali troškovi zone

-iznosi u EUR

O S T A L O	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
	održavanje	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Diskontni faktor	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Diskontirani troškovi	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	97.000	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700
ENERGIJA	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Diskontni faktor	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Diskontirani troškovi	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
jednični trošak	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935
broj jedinica	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
ADMINISTRATIVNI TR.	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415
Diskontni faktor	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Diskontirani troškovi	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049

O S T A L O	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
	održavanje	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Diskontni faktor	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Diskontirani troškovi	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	97.000	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	97.000
ENERGIJA	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Diskontni faktor	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Diskontirani troškovi	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
jednični trošak	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935	935
broj jedinica	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
ADMINISTRATIVNI TR.	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415	8.415
Diskontni faktor	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Diskontirani troškovi	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049

Izgubljena poljoprivredna proizvodnja

-iznosi u EUR

P O L J. P R O I Z V.	PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	
	površina zemljišta sekcija 1	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
	površina zemljišta sekcija 2	0	0	0	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	422.100
	uk. zauzete obradive površine	220.000	220.000	220.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000
	prinos po m2	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
	ukupno izgubljeni prirod	171.600	171.600	171.600	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200
	cijena kg polj. kulture	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
	ukupno izgubljeni prihod	29.172	29.172	29.172	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494
	diskontni faktor	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
	diskontirani trošak	24.213	24.213	24.213	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940

P O L J. P R O I Z V.	PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.	
	površina zemljišta sekcija 1	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
	površina zemljišta sekcija 2	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	470.000	422.100
	uk. zauzete obradive površine	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000	690.000
	prinos po m2	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
	ukupno izgubljeni prirod	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200	538.200
	cijena kg polj. kulture	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
	ukupno izgubljeni prihod	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494	91.494
	diskontni faktor	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
	diskontirani trošak	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940

Ekonomski primici

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Ukupno prihodi	110.100	460.730	966.102	1.469.203	1.818.080	2.143.133	2.474.276	2.701.708	3.014.862	3.004.240	2.913.716	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192
- od toga porezi	4.526	113.060	420.008	829.949	1.145.553	1.467.389	1.795.548	2.125.599	2.466.691	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814
- od toga usluge	75.399	226.972	304.697	307.333	310.430	313.648	316.631	244.187	246.424	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377
- od toga prodaja	30.175	120.699	241.397	331.921	362.096	362.096	362.096	331.921	301.747	181.048	90.524	0	0	0	0
P Por. na lična prim.	0	99.481	401.903	811.844	1.127.449	1.449.284	1.777.443	2.112.021	2.453.112	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814
o Broj zap. (ukupno)	0	36	144	288	396	504	612	720	828	936	936	936	936	936	936
r Porez na dohodak	2.736	2.763	2.791	2.819	2.847	2.876	2.904	2.933	2.963	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992
e Porez na imovinu	4.526	13.579	18.105	18.105	18.105	18.105	18.105	13.579	13.579	0	0	0	0	0	0
Z količina m ²	18.105	54.314	72.419	72.419	72.419	72.419	72.419	54.314	54.314	0	0	0	0	0	0
U Kom. naknada	717	2.925	5.967	8.603	11.701	14.918	17.902	20.140	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377
l količina m ²	5.975	23.898	47.797	71.695	95.593	119.492	143.390	161.314	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
u cijena m ²	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
g Naknada za ur.	74.682	224.047	298.729	298.729	298.729	298.729	298.729	224.047	224.047	0					
e količina m ²	5.975	17.924	23.898	23.898	23.898	23.898	23.898	17.924	17.924	0					
o cijena m ²	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	0					
P Prodaja zemljišta	90.524	271.572	362.096	362.096	362.096	362.096	362.096	271.572	271.572				0	0	0
o Plaćanje na rate	30.175	120.699	241.397	331.921	362.096	362.096	362.096	331.921	301.747	181.048	90.524				
d Količina m ²	5.975	17.924	23.898	23.898	23.898	23.898	23.898	17.924	17.924			0	0	0	0
Kumulativ	5.975	23.898	47.797	71.695	95.593	119.492	143.390	161.314	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238	179.238
Prodajna cijena	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5

Studija izvedivosti za poslovnu zonu Lipova Greda u opštini Kozarska Dubica

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
Ukupno prihodi	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192
- od toga porezi	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814
- od toga usluge	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377	22.377
- od toga prodaja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P Por. na lična prim.	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	2.800.814	3.867.442
o Broj zap. (ukupno)	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	936	1.200
r Porez na dohodak	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	3.223
e Porez na imovinu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z količina m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
U Kom. naknada	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459	24.459
S količina m ²	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908	195.908
u cijena m ²	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
g Naknada za ur.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
g količina m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
g cijena m ²	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
P Prodaja zemljišta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
r Plaćanje na rate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
o Količina m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d Kumulativ	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725	470.725
Prodajna cijena	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17

Ekonomski izdaci

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Ukupno troškovi	81.302	81.302	81.302	127.529	127.529	127.529	114.529	114.529	114.529	197.829	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529
- od toga direktni troškovi	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	116.840	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540
- od toga promocija	22.500	22.500	22.500	17.000	17.000	17.000	4.000	4.000	4.000						
- od toga administrativni trošak	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049
- od toga indirektni trošak	24.213	24.213	24.213	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940
Direktni troškovi	Osoblje	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840	15.840
	Održavanje	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	97.000	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700
	Energija	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Promocija	Marketing	15.000	15.000	15.000	12.000	12.000	12.000	4.000	4.000	4.000					
	Sajmovi	7.500	7.500	7.500	5.000	5.000	5.000	0	0	0					
Admin. troškovi	službenik 75%	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049
Indirektni trošk.	Polj. proizv.	24.213	24.213	24.213	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940

Studija izvedivosti za poslovnu zonu Lipova Greda u opštini Kozarska Dubica

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
Ukupno troškovi	110.529	110.529	110.529	110.529	197.829	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	197.829
- od toga direktni troškovi	29.540	29.540	29.540	29.540	116.840	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	29.540	116.840
- od toga promocija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- od toga administrativni trošak	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610	5.610
- od toga indirektni trošak	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893	88.893
Direktni troškovi	Osoblje	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920
	Održavanje	7.760	7.760	7.760	7.760	77.600	7.760	7.760	7.760	7.760	7.760	7.760	7.760	7.760	77.600
	Energija	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Promocija	Marketing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sajmovi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Admin. troškovi	službenik 50%	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049	5.049
Indirektni trošk.	Polj. proizv.	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940	75.940

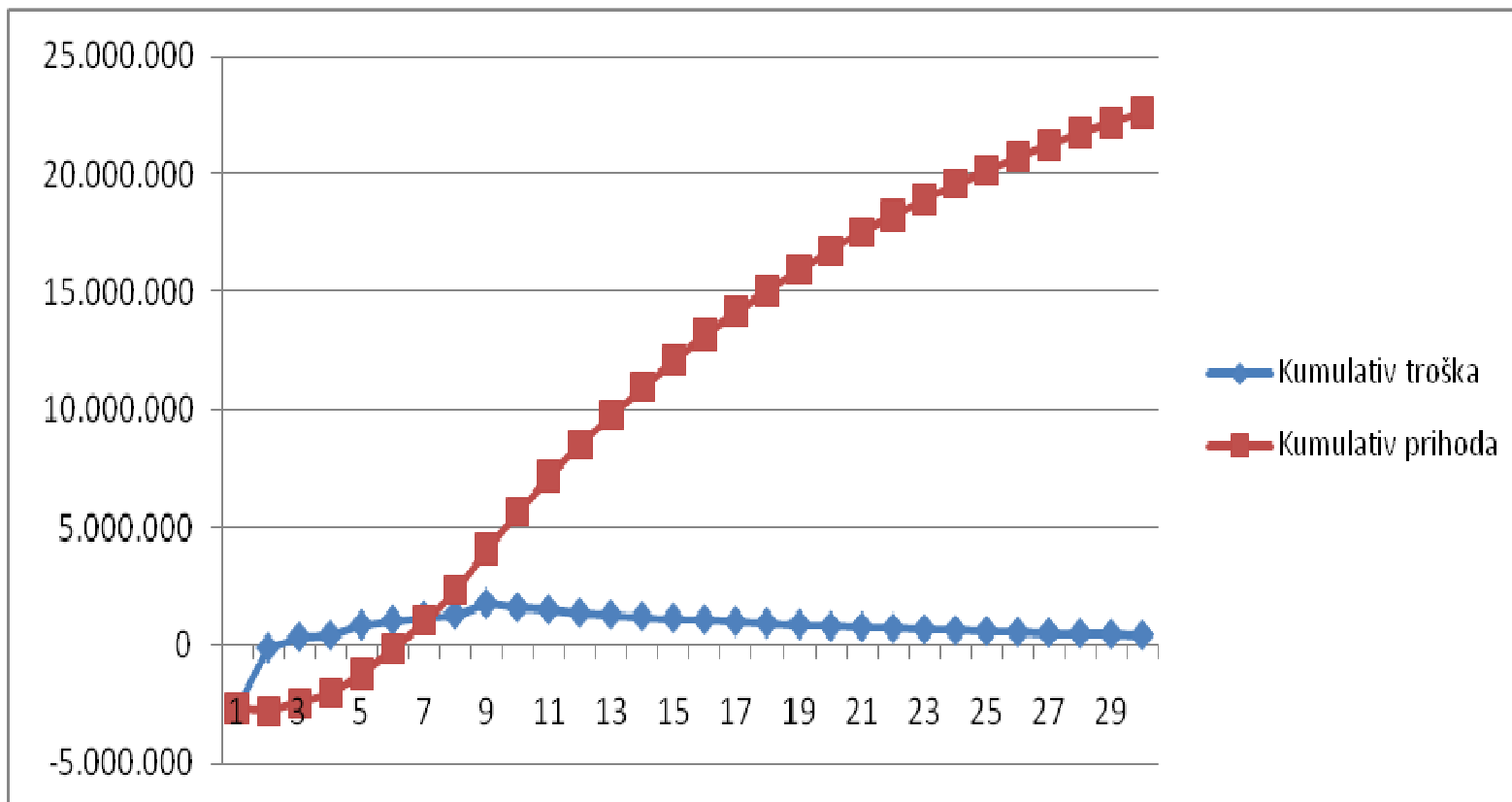
Ekonomska održivost

-iznosi u EUR

OPIS/PERIOD	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Investicija	1.256.571	1.092.735	1.092.735	1.625.751	1.300.719	1.300.719	1.300.719	1.300.719	0	0	0	0	0	0	0
Investicija disk.	578.023	502.658	502.658	747.845	598.331	598.331	598.331	598.331	0	0	0	0	0	0	0
Zemljište+prenamj.	2.135.583	0	0	98.888	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodi	110.100	460.730	966.102	1.469.203	1.818.080	2.143.133	2.474.276	2.701.708	3.014.862	3.004.240	2.913.716	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192
Rashodi	81.302	81.302	81.302	127.529	127.529	127.529	114.529	114.529	114.529	197.829	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529
Saldo	-2.684.808	-123.230	382.142	494.941	1.092.220	1.417.273	1.761.416	1.988.848	2.900.333	2.806.411	2.803.187	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.712.663
Diskontirani prihodi	110.100	432.611	851.773	1.216.279	1.413.235	1.564.231	1.695.705	1.738.566	1.821.674	1.704.465	1.552.212	1.412.195	1.326.005	1.245.075	1.169.084
Diskontirani rashodi	2.794.908	548.319	514.854	806.542	564.228	529.791	488.547	458.730	69.202	112.239	58.882	55.288	51.914	48.745	45.770
Saldo (diskontirani)	-2.684.808	-115.709	336.919	409.736	849.008	1.034.440	1.207.158	1.279.836	1.752.472	1.592.226	1.493.331	1.356.907	1.274.091	1.196.330	1.123.314
Kumulativ	-2.684.808	-2.800.516	-2.463.597	-2.053.861	-1.204.853	-170.413	1.036.745	2.316.581	4.069.053	5.661.279	7.154.610	8.511.517	9.785.608	10.981.938	12.105.252

OPIS/PERIOD	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.	2035.	2036.	2037.	2038.	2039.	2040.
Investicija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investicija disk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zemljište+prenamj.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prihodi	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192	2.823.192
Rashodi	110.529	110.529	110.529	110.529	197.829	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	110.529	197.829
Saldo	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.625.363	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.712.663	2.625.363
Diskontirani prihodi	1.097.732	1.030.734	967.825	908.756	853.292	801.213	752.313	706.397	663.284	622.802	584.790	549.099	515.586	484.118	454.571
Diskontirani rashodi	42.977	40.354	37.891	35.578	59.793	31.368	29.453	27.656	25.968	24.383	22.895	21.497	20.185	18.953	31.853
Saldo (diskontirani)	1.054.755	990.380	929.935	873.178	793.500	769.846	722.860	678.742	637.316	598.419	561.896	527.601	495.400	465.165	422.718
Kumulativ	13.160.007	14.150.388	15.080.322	15.953.500	16.747.000	17.516.846	18.239.705	18.918.447	19.555.763	20.154.182	20.716.077	21.243.679	21.739.079	22.204.244	22.626.962

Grafički prikaz ekonomske održivosti projekta



Iz priloženog je grafikona također vidljivo da se sredstva vraćaju u 7 godini od početka projekta.

5.3. Izračun indikatora ekonomske isplativosti

Neto ekonomska sadašnja vrijednost (ENPV)

Neto sadašnja vrijednost je apsolutna mjera financijske održivosti. NPV je suma diskontiranih presjeka novčanih tijekova za svaku godinu trajanja projekta. Ovisno o rezultatu koji se dobije, može se odlučiti da li je projekt spreman za investiranje ili će se odbiti. Negativan rezultat, kao što je u ovom projektu, je uobičajen jer su investicije u infrastrukturu zahtjevne a direktni financijski efekti nedovoljni da pokriju troškove. No, za projekte poslovne infrastrukture mjerodavna je ekonomska analiza koja u obzir uzima i efekte na društvo u cjelini.

Za izračun indikatora neto sadašnje vrijednosti izračuna se razlika sume svih diskontiranih očekivanih prihoda i sume diskontiranih očekivanih rashoda. Ona je prema tome također jednaka kumulativu salda u godini 2040. iz tablice koja prikazuje ekonomsku održivost projekta. Korištena je diskontna stopa od 6,5% godišnje.

- ENPV/C € (22.626.962)

ENPV na uloženi vlastiti kapital se izračunava na analogan način kao i FNPV/C, međutim, u tome izračunu se u investiciji sagledava jedino dio kapitala koji predviđenim modelom financiranja (tablicom iz poglavlja 4.4.) snosi Investitor – Opština Kozarska Dubica. Korištena je diskontna stopa od 6,5% godišnje.

- ENPV/K € (25.352.507)

Ekonomska interna stopa povrata (EIRR)

Interna stopa povrata je indikatora profitabilnosti projekta na godišnjoj razini. IRR pokazuje sposobnost projekta da se održi (prihodi veći od rashoda) nakon što se u obzir uzme diskontna stopa. IRR govori koja je to stopa uz koju je projekt još uvijek pozitivan. Na temelju IRR se odlučuje između nekoliko prilika za investiranje jer viši IRR znači da je projekt kvalitetniji u financijskom smislu. Profit je definiran razlikom IRR-a u odnosu na diskontnu stopu.

Interna stopa rentabilnosti izračunata je korištenjem za to predviđene funkcije iz tabličnog kalkulatora MS Excel. Obuhvaćen je raspon podataka „saldo“ iz tablice koja prikazuje ekonomsku održivost projekta.

- EIRR/C (33,48%)

EIRR na uloženi vlastiti kapital također je izračunata korištenjem za to predviđene funkcije iz tabličnog kalkulatora MS Excel. Obuhvaćen je raspon podataka saldo iz tablice koja prikazuje ekonomsku održivost projekta. U tome izračunu se u investiciji sagledava jedino dio kapitala koji predviđenim modelom financiranja (tablicom iz poglavlja 4.4.) snosi Investitor – Opština Kozarska Dubica.

- EIRR/K (45,55%)

Omjer koristi i troškova Ekonomičnost (B/C)

Omjer koristi i troškova pokazuje relativni omjer između ukupnog prihoda ostvarenog na svaku jedinicu rashoda, tj. ekonomičnost projekta. Ako je omjer veći od 1 onda je projekt stvorio profit. Ako je B/C manji od 1 onda je rezultat projekta negativan i projekt se smatra neekonomičnim. Pokazatelj govori o tome koliko 1 potrošeni EUR generira novih prihoda u budućnosti, a promatrane su vrijednosti diskontirane – svedene na njihovu sadašnju vrijednost.

Suma diskontiranih očekivanih prihoda = 30.245.723

Suma diskontiranih očekivanih rashoda = 7.618.762

- EB/C C (3,97)

Suma diskontiranih očekivanih prihoda (vlastiti kapital) = 30.245.723

Suma diskontiranih očekivanih rashoda (vlastiti kapital) = 4.893.216

- EB/C K (6,18)

6. ANALIZA RIZIKA

PARAMETAR	PROMJENA	UTJECAJ			
		FNPV	FIRR	ENPV	EIRR
Vrijednosti iz studije	-	-4.486.672	-7,04%	22.626.962	33,48%
Povećanje investicijskih troškova	5%	-4.914.786	-9,03%	20.048.992	28,16%
	10%	-5.254.555	-11,48%	18.505.723	26,89%
Povećanje operativnih troškova	5%	-4.904.134	-8,35%	21.513.847	29,49%
	10%	-5.333.251	-10,27%	21.435.433	29,41%
Usporeno popunjavanje zone	5%	-4.861.405	-8,31%	20.703.533	28,43%
	10%	-5.147.793	-9,18%	19.814.805	27,28%

Značajan utjecaj na osjetljivost projekta ima svaki parametar čija promjena od 1% donosi razmjerno veću promjenu na odabrane pokazatelje.

Najveću osjetljivost na promijene pokazuje varijabla „Povećanje investicijskih troškova“. Ako se ista promijeni za 1%, ekonomski indikatori će se promijeniti za 1,3%. Ista činjenica ne čudi, s obzirom da investicijski troškovi (komunalno i prostorno uređenje Zone) čine najveći dio troška projekta.

Projekt generalno pokazuje izrazitu robusnost u svim promjenama koje mogu nastupiti kao posljedica rizika. Uzimajući u obzir sve navedeno, provedba projekta će biti prilično stabilna budući su minimalno procijenjeni prihodi dovoljni za neometano provođenje projekta, s napomenom da se u nuždi također mogu povećati cijene zemljišta i naknade za uređenje, a u granicama koji su određeni Ugovorom o saradnji s talijanskim investitorom.

7. ZAKLJUČCI STUDIJE

Investicijsko ulaganje u pripremu i opremanje poslovne zone Lipova Greda što ga planira provesti opština Kozarska Dubica, dio je strateškog plana razvoja opštine. Analizom troškova i koristi uspostave poslovne zone „Lipova Greda“ dobivene u ocjene i indikatori koji upućuju da je projekt prihvatljiv za Investitora – Opštinu Kozarska Dubica, ali i za širu društvenu okolinu – Republiku Srpsku i BiH što i pokazuje ekonomska analiza pokazatelja.

Očekuje se kao rezultat investiranja u zonu zadovoljavanje poduzetničkih interesa koji će unutar prostora zone moći provoditi svoje investicijske aktivnosti. Također se očekuje i poboljšanje uvjeta za stanovništvo opštine kao i okolnog stanovništva u smislu lakšeg pronalaženja zaposlenja. U usporedbi s dosadašnjim ostvarenim rezultatima prihodi i troškovi investicije uklapaju se u mogućnosti investitora. Investicija osigurava veće buduće opštinske prihode na temelju direktnih (ponajviše od prodaje zemljišta i naknade za uređenje) i indirektnih učinaka (porezni prihodi).

Rezultati financijske i ekonomske analize su slijedeći;

FINANCIJSKA ANALIZA

- FNPV/C € (-4.486.672)
- FNPV/K € (1.438.427)
- FIRR/C (-7,04%)
- FIRR/K (4,62%)
- FB/C C (0,60)
- FB/C K (1,27)

EKONOMSKA ANALIZA

- ENPV/C € (22.626.962)
- ENPV/K € (25.352.507)
- EIRR/C (33,48%)
- EIRR/K (45,55%)
- EB/C C (3,97)
- EB/C K (6,18)

Projekt pokazuje negativan financijski tijek novca, budući da operativni prihodi ne pokrivaju troškove u svim promatranim godinama. Bitno je napomenuti da su to očekivani rezultati, i oni su negativni u većini takvi projekata javnog karaktera. Projekt kao takav se oslobađa izračuna stope sufinanciranja (funding gap) i može se kvalificirati za pomoć donatora u maksimalno dopuštenom iznosu definiranom koeficijentom sufinanciranja za relevantni program (za IPA program je to 85%).

Svi ekonomski proračuni pokazuju da je investicija opravdana te da će rezultati investiranja biti uspješni. Budući da investitor nije suviše zadužen, jasno i transparentno vodi proračun, a očigledan je robustan rast prihoda, što poreznih što neporeznih kao i stabilna pomoć iz budžeta RS i drugih donatora garancija su da će opština Kozarska Dubica biti u stanju provesti projekt izgradnje poslovne zone, u smislu osiguranja vlastitih sredstava u financijskoj konstrukciji projekta, što je preduvjet dobivanja donatorskih sredstava.