

Македонска амбасада О'Мали.

Извештај за можноста за стекнување на наменски изградена дипломатска резиденција во О'Мали, АСТ — намалувајќи ги тековните трошоци за сместување, воспоставувајќи траен суверен имот за Републиката, и ослободувајќи ја вредноста на постојните имоти преку јасен трифазен план за реализација.

\$2.8M+

ПРОСЕЧНА ЦЕНА О'МАЛИ

11+

МИСИИ ВО ОБЛАСТА

~\$6M

10-ГОДИШНА
ФИНАНСИСКА ПРЕДНОСТ

FIRB

ИЗЗЕМЕНО — ДИПЛОМАТСКО

Тековен трошок без *поврат.*

Амбасадата моментално користи простории во О'Мали под закупен договор кој претставува значителен и повторлив одлив од буџетот на Републиката. Секоја година, значителна сума се насочува кон трошоци за сместување кои не создаваат имотна вредност и не враќаат ништо на Републиката по истекот на закупот.

НА ПРВ ПОГЛЕД

Тековен статус	Закуп — О'Мали
Профил на трошок	Значителен одлив
Задржан имот	Нема по истек
Предложено дејство	стекнување на сопственост
Механизам	FIRB-изземено
Целна област	О'Мали, АСТ 2606

ЗАКУП НАСПРОТИ СТЕКНУВАЊЕ — КЛУЧНИ РАЗГЛЕДУВАЊА

	ЗАКУП	СТЕКНУВАЊЕ
Годишен трошок	Значителен тековен трошок	Градење на капитал
Имот на крајот	Ништо задржано	Целосна слободна сопственост
Будетска сигурност	Подложно на пазарна ревизија	Фиксно — без раст на закуп
Сместување на персонал	Одделен договор	Интегрирана опција на локација
Капитална позиција	Товар — без раст	Суверен имот што се ценува
FIRB барање	Н/П	Изземено — дипломатска мисија
Канцелариско користење	Зависно од условите на закуп	Дозволено по право — NCP

Финансиската аргументација за стекнување е директна: одржливите трошоци за закуп не градат капитал и не создаваат трајна корист за Републиката. Сопственоста го решава ова трајно.

Резиденција О'Мали

1,163 m² · 1,768 m² земја · 11 минути до Парламент

1,163 m²

ВКУПНО ИЗГРАДЕНО
ПОВРШИНА НА РЕЗИДЕНЦИЈА

854 m²

ВНАТРЕШНА
ПРОСТОРИЈА ЗА ЖИВЕЕЊЕ

1,768 m²

ЗЕМЈА
ИМОТ

КОНФИГУРАЦИЈА НА АМБАСАДА

Извршна

- Издвоено работно крило, одделно од приватниот станбен простор
- Свечени простори за прием, погодни за официјални и заеднички настани
- Дискретен сервисен влез и обезбеден кабинет — изграден според дипломатски протоколи
- Простран отворен дел — погоден за приеми од значителен обем

ЗОШТО О'МАЛИ

- Официјално определена канцелариска зона — Национален капитален план
- Над еднаесет амбасади и мисии веќе воспоставени во областа
- Безбедносна поставеност и инфраструктура наменски изградени за дипломатско користење
- Меѓу најниските стапки на промет во АСТ — структурна реткост
- Одржлива средна цена над \$2.8M со шестгодишна траекторија на раст

О'Мали е определен со намера — не по случајност. Зонирањето, соседите и безбедносната поставеност се сите наменски создадени за дипломатски престој.

ФИНАНСИСКАТА АРГУМЕНТАЦИЈА

~\$6 милиони

ПРОЦЕНЕТА 10-ГОДИШНА ФИНАНСИСКА ПРЕДНОСТ — СТЕКНУВАЊЕ НАСПРОТИ ПРОДОЛЖЕН ЗАКУП

КАПИТАЛ НАМЕСТО ТРОШОК

Закупнините не носат никаква преостаната вредност. Стекнувањето ги претвора повторливите трошоци во суверен капитал — слободен имот во билансот на Републиката.

ИЗЗЕМЕНО ОД FIRB

Дипломатските мисии се изземени од одобрение од Foreign Investment Review Board, со што се отстранува главната регулаторна пречка за директно стекнување во Австралија.

КАНЦЕЛАРИЈА ДОЗВОЛЕНА

Локацијата на Македонската амбасада е зонирана за канцелариско користење според Националниот капитален план. Официјалните дипломатски функции се дозволени од денот на склучување.

Покрај канцелариската функција, резиденцијата нуди културен и заеднички имот за македонско-австралиската дијаспора — погоден за приеми на Денот на државноста, билатерални настани, конзуларни ангажмани и културни програми од значителен обем.

Доверливо · Македонска амбасада — О'Мали · Амбасада на Република Македонија

Од запуштено до дипломатско.

Република Македонија веќе поседува имот во Канбера. Локацијата на поранешната југословенска амбасада на 11 Nuyts Street, Red Hill претставува можност за финансирање на стекнувањето во О'Мали — преку структуриран трифазен план кој претвора неактивен имот во дипломатска резиденција од светска класа и македонски културен центар.

1 ФАЗА 1



Продај

11 Nuyts St — Red Hill

\$2.6M – \$3M

2 ФАЗА 2



Обезбеди

Земја О'Мали

Депозит + финансирање

3 ФАЗА 3



Изгради

Нова амбасада

Пакет од \$8.5M

11 Nuyts Street, *Red Hill ACT 2603.*

Републиката веќе поседува земја во Канбера. Локацијата на поранешната југословенска амбасада на 11 Nuyts Street, Red Hill стои неактивна — запустена и непродуктивна — додека активната Амбасада плаќа значителна тековна закупнина само неколку минути подалеку.

ФАКТИ ЗА ИМОТОТ

Адреса	11 Nuyts St, Red Hill ACT
Зонирање	Резиденцијално — не дипломатско
Состојба	Запустено / непополнето
Сопственик	Република Македонија
Прог. вредност	\$2.6M – \$3M

1

ФАЗА 1 — ПРОДАЖБА НА ИМОТОТ ВО RED HILL

\$2.6M – \$3M

ПРОЦЕНЕТ ОПСЕГ НА ПРОДАЖБА — РЕЗИДЕНЦИЈАЛЕН ПАЗАР RED HILL

11 Nuyts Street да се изнесе на пазар преку специјализирана резиденцијална агенција во АСТ. Пазарот во Red Hill поддржува силна побарувачка — неодамнешни споредливи продажби потврдуваат \$2.6M–\$3M за земјишта од овој обем.

- Ангажирање на специјализирана резиденцијална агенција во АСТ
- Слободно владение — без компликации со закуп
- Приходите се чуваат во доверба како депозит за Фаза 2
- Не е потребно FIRB одобрение за суверен отстап

Неактивен, запустен имот во недипломатско предградие е товар. Претворајќи го во капитал сега, се финансира суверен имот кој ќе се множи низ генерации.

Користи ги приходите како депозит.

Со приходите од Red Hill, Амбасадата преминува кон обезбедување на земјиштето во О'Мали. Депозитот ја поставува Републиката да го обезбеди остатокот преку дипломатски канали, суверено финансирање за развој, или грантови достапни за признаени странски мисии во Австралија.

- Изземено од FIRB стекнување — дипломатска мисија
- Канцелариски зонирани според Националниот капитален план
- Депозитот ја заклучува локацијата — остатокот се обезбедува од пазар
- Нема тековна закупнина од моментот на склучување
- Финансирање: суверено, билатерално, или грант

СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАЊЕ

ПРИХОДИ ОД ФАЗА 1 — ПРОДАЖБА RED HILL

\$2.6M – \$3M

Капитален депозит за О'Мали

ПАЗАРНО ФИНАНСИРАЊЕ — ОБЕЗБЕДЕН ОСТАТОК

~\$6M – \$8M

Дипломатско / суверено / грант

ВКУПЕН ПАКЕТ — ЗЕМЈА + ИЗГРАДБА

~\$10M

Фази 2 и 3 заедно

RED HILL НАСПРОТИ О'МАЛИ — ЗОШТО ОВОЈ ЧЕКОР Е ЛОГИЧЕН

	11 NUYTS ST — RED HILL	О'МАЛИ — ЦЕЛНА ЛОКАЦИЈА
Дипломатско зонирање	Не — само резиденцијално	Да — Национален капитален план
Канцеларија дозволена	Не	Да — по право
Соседни амбасади	Нема	11+ воспоставени мисии
Капитална траекторија	Стандардно резиденцијално	Премиум во дипломатска област
Стратегиска вредност	Никаква за мисијата	Клучна за мисијата
Тековно користење	Запуштено / празно	Подготвена извршна резиденција

„Логиката е јасна: продај го она што не ѝ служи на мисијата. Стегни го она што ја определува.“

Наменски изградена амбасада.

Во сопственост на Републиката. Засекогаш.

\$8.5M

КУКА И ЗЕМЈА
ПАКЕТ ЗА ИЗГРАДБА

1,163 m²

ВКУПНО ИЗГРАДЕНО
ПОВРШИНА НА РЕЗИДЕНЦИЈА

1,768 m²

ВЕЛИЧИНА НА ЗЕМЈА
ЛОКАЦИЈА О'МАЛИ

~2 yrs

ПРОЦЕНЕТО
ПЕРИОД НА ИЗГРАДБА

Изведувачот е ангажиран под фиксен пакет за кука и земја во вредност од \$8.5 милиони — единствен сеопфатен договор кој ги опфаќа дизајнот, изградбата и испораката до целосно оперативна амбасада. Амбасадата го следи напредокот преку посветен проектен координатор, со плаќања врзани за фази на завршување.

- Фиксен пакет од \$8.5M — сигурност на трошокот од прв ден
- Изведувач ангажиран — специјалист за О'Мали
- Распоред на плаќање по фази
- Проектен координатор на Амбасадата го следи градежот
- Испорачано целосно оперативно при завршување

ШТО ДОБИВА РЕПУБЛИКАТА

- › Целосна слободна сопственост — суверен имот
- › Активна амбасада + резиденција на амбасадорот
- › Македонски културен и заеднички центар
- › Простор за приеми на Денот на државноста
- › Конзуларен центар за дијаспората
- › Сложен раст на вредност — врвна дипломатска област
- › \$0 закупнина — трајно

МАКЕДОНСКИ ЦЕНТАР — ПОВЕЌЕ ОД АМБАСАДА

Покрај канцелариската функција, резиденцијата е конфигурирана за култура, гостопримство и заедничко собирање во голем обем. Таа станува траен дом на македонско-австралиската заедница — една од поголемите јужноевропски дијаспорни заедници во земјата.

- Приеми на Денот на државноста и државни одбележувања
- Културни настани и изложби кои го прикажуваат македонското наследство
- Заеднички собири и верски одбележувања
- Билатерални трговски настани со домаќинство на амбасадорот
- Конзуларни услуги за македонско-австралиската дијаспора
- Трајно сидро на македонската заедница во Канбера

„Резиденција од овој калибар, во оваа област, станува повеќе од адреса — таа станува трајното сидро на македонската заедница во австралискиот главен град.“

Три фази. Еден исход.

Суверен имот. Изграден да трае.

ФАЗА	ДЕЈСТВО	КАПИТАЛ	ИСХОД
1	Продај Red Hill 11 Nuyts St <i>Запуштено, недипломатско</i>	\$2.6M–\$3M <i>приходи</i>	Обезбеден депозит <i>за О'Мали</i>
2	Обезбеди О'Мали Депозит поставен <i>Остаток обезбеден од пазар</i>	~\$6–8M <i>финансирање</i>	Локацијата обезбедена <i>Подготвено за изградба</i>
3	Изгради амбасада Пакет куќа и земја <i>Специјалист за О'Мали</i>	\$8.5M фиксно <i>пакет</i>	Оперативна амбасада <i>+ културен центар</i>

\$0

ТЕКОВНА ЗАКУПНИНА

ПО ЗАВРШУВАЊЕ

~\$6M+

ФИНАНСИСКА ПРЕДНОСТ

НАСПРОТИ ПАТОТ НА ЗАКУП

100%

СУВЕРЕНА СЛОБОДНА

СОПСТВЕНОСТ

Република Македонија веќе поседува земја во Канбера. Тој имот — неактивен, запуштен и непродуктивен — е клучот за ослободување на нешто многу поголемо: наменски изградена амбасада, културно сидро за македонско-австралиската заедница, и слободна дипломатска сопственост во една од најпрестижните области на Канбера.

Три фази. Една одлука.

Продај го она што никому не служи. Изгради го она што стои за Републиката.