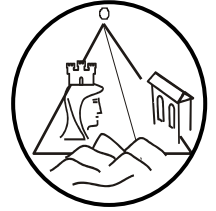




“ПАЗАРИ ИЗТОК” ЕАД

София – 1111, ул. “Сирак Скитник” № 9,
Пазар „Ситняково”, тел./факс: 02/8705054
www.pazariiztok.com; e-mail: office@pazariiztok.com



Б И З Н Е С С Т Р А Т Е Г И Я

за

развитие на “ПАЗАРИ ИЗТОК” ЕАД
за 2023 г.

Изготвил: Даниела Стойнева

гр. София
Април 2023 г.

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

Съдържание

Съдържание	1
I. Увод	2
II. Анализ на средата.....	2
1. Специфика на пазара и сегментиране.....	2
2. Обем на пазара и пазарен дял.....	2
3. Развитие на пазара	3
III. Представяне на дружеството	3
1. Правен статут.....	3
2. Дейност.....	4
3. Човешки ресурси.....	4
IV. Финансово състояние на дружеството в периода 2020 г. – 2022 г.....	4
4. Приходи	4
5. Разходи	6
6. Финансови показатели	7
V. SWOT анализ на дружеството	9
VI. Цели	10
1. Финансови и нефинансови цели.....	10
2. Административни цели	10
3. Маркетингови цели	10
VII. Инвестиционни проекти и мерки за развитие	10
1. Открит надземен етажен паркинг и зона за спорт.....	10
IX. Заключение	12

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

I. Увод

Настоящата бизнес стратегия на „Пазари Изток“ ЕАД **представя визията** за развитие на дружеството в едногодишен срок за 2023 г.

В презентацията ясно е описана спецификата на пазара и пазарните сегменти. Представена е текущата дейност на „Пазари Изток“ ЕАД, **анализирано е финансовото състояние** на дружеството за предходния тригодишен период, като са изведени основните тенденции и изменения във финансовите му показатели, направен е SWOT анализ със силните и слаби страни на дружеството, както и възможностите и опасностите пред него. На база очертаните тенденции във финансовото представяне е **разработена инвестиционна стратегия** за бъдещото развитие на дружеството.

Бизнес стратегията на „Пазари Изток“ ЕАД през 2023 г. представя изготвената **инвестиционна програма** за разглеждания период, като са спазени критериите за повишаване на ефективността на управление на дружеството и увеличаване на инвестициите в съответствие с нормативната уредба. Подробно са изложени **инвестиционните проекти**, които се предлага да се предприемат и са анализирани ефектите, които тяхната реализация би постигнала в икономически, социален и имиджов план.

II. Анализ на средата

1. Специфика на пазара и сегментиране

Пазарите в столицата са фактор за икономическото развитие на Столична община. Доброто функциониране на общинските пазари среща силна конкуренция в лицето на големите супермаркети и хранителни вериги, както и големите периферни търговски центрове. Големите предимства на откритите пазари са качеството и свежестта на предлаганите хранителни продукти, особено на плодовете и зеленчуците. Тези свежи продукти създават основната идентичност на пазарите. Присъствието на търговци и производители на хранителни продукти поражда по-голяма честота на посещение от тази на промишлените стоки. „Пазари Изток“ ЕАД е известно с организирането на фермерски пазари, разположени на пазар „Римска стена“ и пазар „Ситняково“, като място за отдих, срещи, и провеждане на социални и културни мероприятия. Клиентите все повече се ориентират към био продукти. Предпочитат стоки с доказан произход и в бутиково производство. На територията на пазара се среща сегментиране, съставено от потребители с различни нужди, потребности, желания, възможности и поведение. Целевата група, която остава постоянна на пазарите, са възрастните хора, които ги посещават най-вече през седмицата. На някои пазари, обратно, се наблюдава връщане на по-млади клиенти. Наемателите познават добре клиентите си, те лесно общуват помежду си, защото разчитат на голямо доверие от страна на потребителите..

2. Обем на пазара и пазарен дял

Пазарният дял характеризира позицията на дружеството на пазара по отношение на конкурентите. Количественият показател на пазарния дял се определя от процентното съотношение на показателите за продажби до общата продажба на стоки от една и съща категория. С Наредбата за пазарите на Столична община от 29.07.2009 г. общинските пазари върху територията на града са организирани в пет еднолични търговски дружества на СО: Пазари „Изток“ ЕАД, Пазари „Юг“ ЕАД, Пазари „Запад“ ЕАД, Пазари „Север“ ЕАД и Пазари „Възраждане“ ЕАД. Общият брой на управляваните от тези дружества пазари е 47 на територията на Столичната община.

„Пазари Север“ ЕАД управлява 24 пазара;

„Пазари Изток“ ЕАД управлява 12 пазара;

„Пазари Запад“ ЕАД управлява 5 пазара;

„Пазари Юг“ ЕАД управлява 3 пазара;

„Пазари Възраждане“ ЕАД управлява 3 пазара.

При частните търговски дружества конкуренцията е много голяма. На територията на София се намират 124 бр. хипермаркети, супермаркети и вериги магазини за хранителни стоки и промишлени продукти като Метро, Билла, Кауфланд, Фантастико, Хит, Лидл, Пикадили, Елемаг, Фродо, Дар, СВА, 345

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

и др. Една част от жителите на столицата вече предпочитат да купуват плодове и зеленчуци онлайн или от търговски вериги. Предимството на откритите пазари с множество позиционирани павилиони на дружеството са свежите и пресни стоки с по-високо качество, а често и на по-добри цени.

3. Развитие на пазара

Откритите пазари като цяло все повече се формират като места за покупка на хранителни стоки и разнообразна сурова и готова храна, липсва място за социални срещи и събития. Това обуславя възможността да се развива като съвременна дестинация с иновативен дух, съчетаваща храна, изкуство, социални преживявания и организиране на тематични фестивали за храна и напитки.

III. Представяне на дружеството

1. Правен статут

„Пазари Изток“ ЕАД е търговско дружество с едноличен собственик – СТОЛИЧНА ОБЩИНА, която упражнява правата си чрез Столичен общински съвет.

Дружеството е създадено през 2005 г., когато „Пазари Слатина“ ЕАД и „Студентски Пазар“ ЕАД биват преобразувани, чрез вливането им в „Пазари Витоша“ ЕАД, като наименованието на „Пазари Витоша“ ЕАД е променено на „Пазари Изток“ ЕАД.

„Пазари Изток“ ЕАД е регистрирано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 130138766 и със седалище и адрес на управление: гр. София, община Столична, район Слатина, ул. „Сирак Скитник“ № 9, Пазар Ситняково.

Дружеството е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите, състоящ се от трима членове и се представлява и управлява от Изпълнителен директор.

Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

1) Органи на управление

Органи на управление на дружеството са:

1. Едноличният собственик на капитала, който решава въпросите от компетентността на Общото събрание;
2. Съвет на директорите – трима члена на съвета на директорите.

2) Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е стопанисване, поддържане и отдаване под наем на собствени и предоставени му за стопанисване и управление търговски обекти /павилиони, помещения, магазини, складове, халета и мазета/, маси за сергийна търговия /с плодове и зеленчуци и промишлени стоки/ и терени за извършване на търговска дейност, всички разположени на територията на Столична община, както следва:

№	НАИМЕНОВАНИЕ	РАЙОН	СТАТУТ
1	ПАЗАР „СИТНЯКОВО“	СЛАТИНА	СОБСТВЕН
2	ПАЗАР „СЛАТИНА“	СЛАТИНА	СОБСТВЕН
3	ПАЗАР „РИМСКА СТЕНА“	ЛОЗЕНЕЦ	СОБСТВЕН
4	ТЪРГ. КОМПЛЕКС „ПОДХОД към ТУ“	СТУДЕНТСКИ	СОБСТВЕН
5	ПАЗАР „ПРЕД БЛОК 58“	СТУДЕНТСКИ	СОБСТВЕН
6	ПАЗАР „СРЕБЪРНА“	ЛОЗЕНЕЦ	СОБСТВЕН
7	ПАЗАР „ЗВЕЗДИЦА“	ВИТОША	СОБСТВЕН
8	ПАЗАР „ПАВЛОВО“	ВИТОША	СОБСТВЕН
9	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА	СЛАТИНА	СОБСТВЕН
10	2 ПОМЕЩЕНИЯ зад ИСК към УНСС	СТУДЕНТСКИ	СОБСТВЕН
11	1 КЛУБНО ПОМЕЩЕНИЕ – СТУДЕНТСКИ ГРАД	СТУДЕНТСКИ	СОБСТВЕН
12	14 ТЕРЕНА В СТУДЕНТСКИ ГРАД	СТУДЕНТСКИ	СОБСТВЕН
13	ПАЗАР „СИМЕОНОВО“	ВИТОША	Стопанисване и Управление
14	ПАЗАР „ДРАГАЛЕВЦИ“	ВИТОША	Стопанисване и Управление

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

15	ПАЗАР „БЪКСТОН“	ВИТОША	Стопанисване и Управление
16	ПАЗАР „ВИХРЕН“	ВИТОША	Стопанисване и Управление
17	ПАЗАР „ПАРИЖ“ /за Худож. Произв. и Антики/	СРЕДЕЦ	Стопанисване и Управление
18	ТЕРЕН до „СТУД. ПОЛИКЛИНИКА“	СТУДЕНТСКИ	Стопанисване и Управление
19	ТЕРЕН м-ду бл. 89 и бл. 90 МУСАГЕНИЦА	СТУДЕНТСКИ	Стопанисване и Управление
20	65 ТЕРЕНА за подходи и бистра	СТУДЕНТСКИ	Стопанисване и Управление

2. Дейност

"Пазари Изток" ЕАД е общинско дружество с предмет на дейност: стопанисване, поддържане и отдаване под наем на открити и закрити търговски площи и съоръжения, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Основните направления в дейността на дружеството са:

✓ Създаване и поддържане на база данни за всички обекти, терени и маси за сергийна търговия по пазарни площадки, схеми за разположението им, както и информация по сключените договори за наем и др.;

✓ Създаване на условия за **изграждане на нова и стопанисване на съществуващата материална база** на пазарните площадки. Възлагане проектирането и изграждането на нови и стопанисването на съществуващи обекти с търговско или обслужващо предназначение;

✓ **Извършване на благоустройствени и ремонтни работи** на търговските съоръжения и на общите площи на организирани пазари;

✓ Осъществяване на ежедневен контрол върху дейността на лицата, които извършват търговска и обслужваща дейност на територията на пазарите. Осъществяване на периодичен контрол за правилното стопанисване на отдадените под наем обекти, терени и маси за сергийна търговия и прилежащите към тях терени;

✓ Определяне на реда, охраната на пазара и неговото почистване и координиране на цялостната дейност на територията на пазара и др.

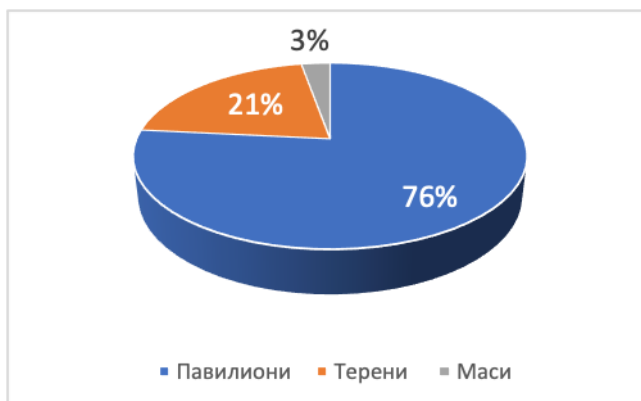
3. Човешки ресурси

В края на 2022 г. в структурните звена на дружеството на индивидуални трудови договори са назначени 33 бр. работници и служители. Средната брутна работна заплата в „Пазари Изток“ ЕАД към същия период е 1350,00 лв.

IV. IV. Финансово състояние на дружеството в периода 2020 г. – 2022 г.

4. Приходи

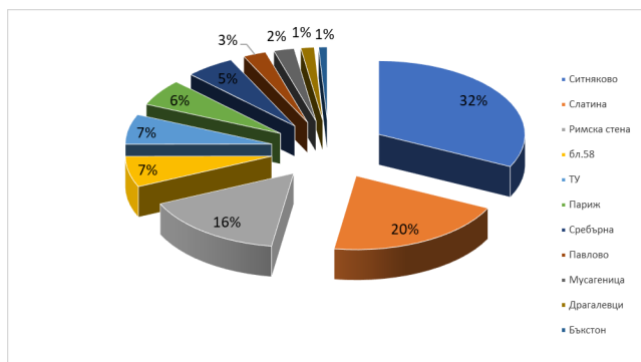
„Пазари Изток“ ЕАД генерира приходи от основна дейност, а именно: стопанисване, поддържане и отдаване под наем на открити и закрити търговски площи и съоръжения. Към 31.12.2022 г. отчетените нетни приходи от отдаване под наем на маси, терени, павилиони, други помещения, паркинг и ежедневни продажби възлизат на общо 1,465 хил. лв., от които отдадените **павилиони осигуряват над 76%**, терените ~ 21%, масите ~ 3%.



БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

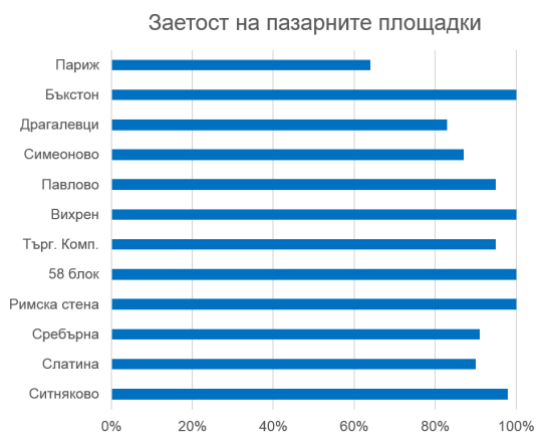
Допълнително, дружеството отчита 102 хил. лв. на година приходи, в т.ч. от неустойки по договори, конкурсна документация, право на ползване, отрицателна търговска репутация и др.

На графиката по-долу е представено процентното разпределение на приходите от наеми по пазари за 2022 г.:



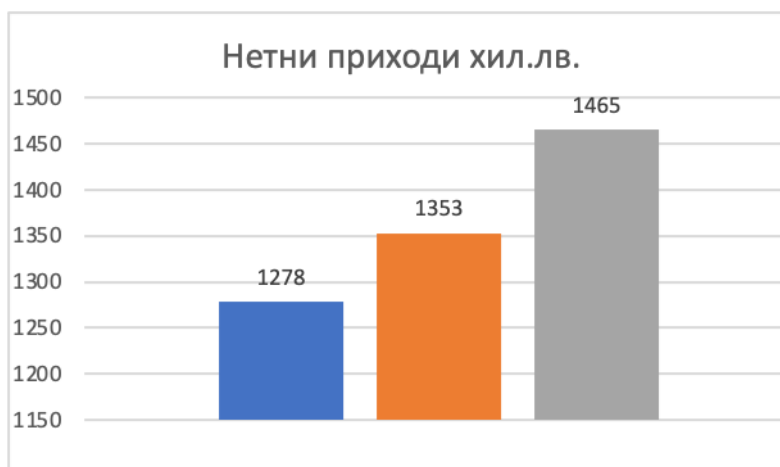
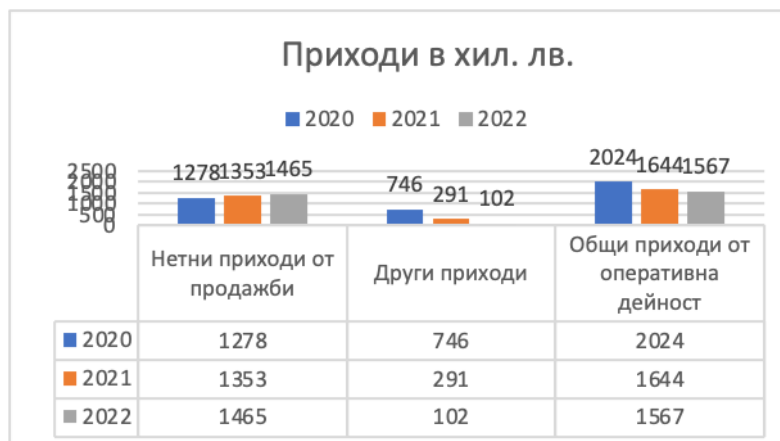
*Пазар Симеоново и Вихрен реализират съответно по 0,1% дял от общите приходи по пазари

Видно от обобщените данни, **основен генератор на приходи е Пазар „Ситняково“** с 29% дял (или 451 хил. лв. годишни приходи от наеми), а заедно със **следващите два ключови пазара – „Слатина“ и „Римска стена“**, трите пазара осигуряват над 60% от приходите от наеми на дружеството за 2022 г. Пазарните площадки работят с коефициент на заетост от 90%, най-много са заетите павилиони и терени, масите са по-малко желани от наемателите по обективни причини. Следващата графика показва, че приходите са достигнали своя максимален капацитет и е необходимо да се предприемат мерки в посока за осигуряване на нови възможности и проекти, от които да се генерират нови такива:



От финансовите данни през разглеждания тригодишен период се наблюдава тенденция в **увеличаване нетните приходи** от продажби, за сметка на намаляване на другите приходи. Нетните приходи от продажби са на стойност 1 465 хил. лв. за 2022 г. спрямо 1 353 хил. лв. за 2021 г. или отчитат увеличение от 8%. По-голямата стойност на общите приходи през 2020 и 2021 г. спрямо 2022 г. (2024 хил. лв. и 1644 хил. лв. спрямо 1567 хил. лв.) се дължи на увеличаване на другите приходи, или по-точно приходите от реализиране на обезщетения с право на строеж срещу обезщетение върху недвижими имоти собственост на дружеството.

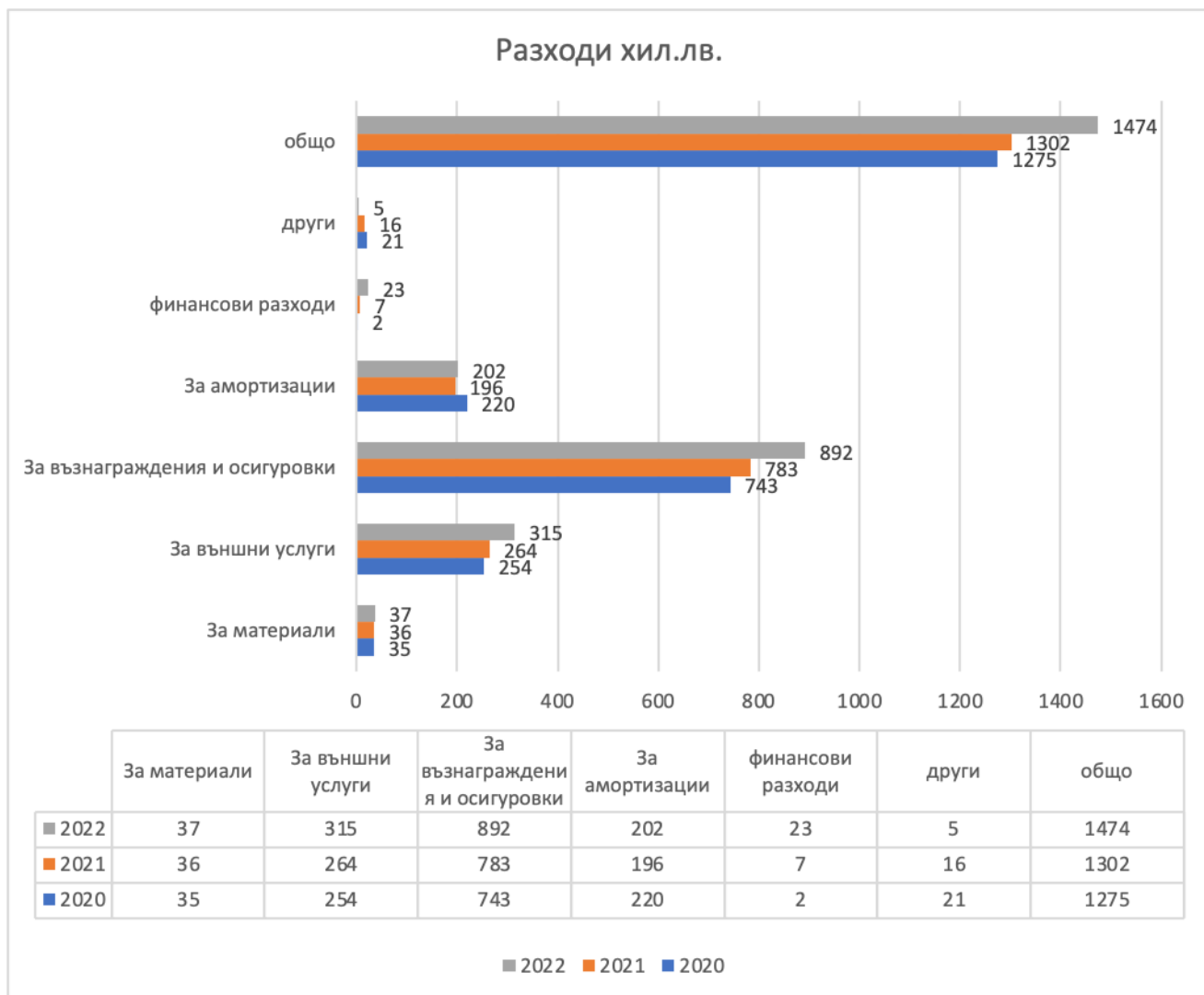
БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.



5. Разходи

Разходите на дружеството за 2022 г. са оптимизирани до минимум, но въпреки това се наблюдава на увеличение на общите разходи спрямо предходната година, най-вече поради **увеличението на минималната работна заплата, увеличението на електричеството и горивата**, както и общото **увеличение на инфлацията**. Общите разходи през 2022 г. спрямо 2021 г. са с 12% повече, или 1474 хил. лв. спрямо 1302 хил. лв. За пример може да се вземат разходите за външни услуги в частност за електричество, които са се увеличили с 54% (42 хил.лв.).

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

**6. Финансови показатели**

През отчетната 2022 година финансовият резултат на дружеството, след данъци, е печалба в размер на 86 хил. лв.

	Хил.лв.	2020	2021	2022
Общо приходи		2025	1645	1567
Общо разходи		1275	1302	1451
Счетоводна печалба		750	343	93
Нетна печалба		680	314	86

На графиката по-долу са представени отчетните стойности през последните три години в генерираните от дружеството приходи, респективно счетоводна и нетна печалба в хил. лв:

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

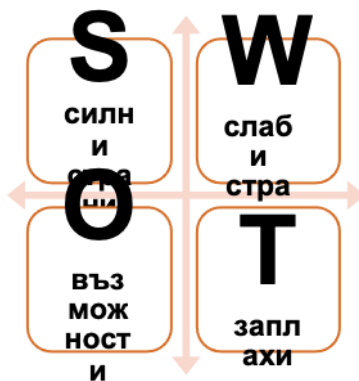


Нетната печалба на дружеството през 2022 година намалява спрямо предходната година, до голяма степен поради факта, че не са реализирани други допълнителни приходи през годината, а именно обезщетения с право на строеж срещу обезщетение върху недвижими имоти собственост на дружеството, а също така и увеличените разходи за услуги, възнаграждения и финансови разходи.

Собственият капитал към 31.12.2021 г. възлиза на 7 530 хил. лв. и се е увеличил спрямо предходните години с 5%, и осигурява висок коефициент на финансова автономност ~ 19,27. В обобщение на изложеното, **дружеството е финансово автономно.**



V. SWOT анализ на дружеството

S – силни страни

- ✓ Добра финансова политика – независимо от повишената инфлация, финансовото състояние на дружеството е стабилно
- ✓ Добър финансов контрол – изборът на доставчици и услуги се осъществява на принципа най-ниска цена, като се търси съотношение цена/качество
- ✓ Добра и устойчива политика за събиране на вземанията
- ✓ Дългогодишни наематели – бърза, лесна и динамична комуникация с наемателите
- ✓ Опитен и квалифициран персонал
- ✓ Отлична организационна структура
- ✓ Осигуряване на възможности и съкращаване на пътя на българските земеделски и фермерски производители до крайния потребител

W – слаби страни

- ✓ Амортизирана материална база – технически остарели електро и ВИК инсталации на някои от пазарните площадки
- ✓ Липса на собствени финансови средства за реализиране на част от инвестиционните проекти

O – възможности

- ✓ Откриване на нови пазарни площадки
- ✓ Зелени политики – използване на енергоспестяващи системи, изграждане на зарядни станции за автомобили и др.
- ✓ Благоустрояване на пазарните площадки – изграждане на паркинги, детски площадки, зелени алеи
- ✓ Подобряване на социалната и културна среда на пазарните площадки – организиране на тематични културни събития
- ✓ Ежеседмично предоставяне на пазарни площадки на българските земеделски и фермерски производители

T – заплахи

- ✓ Риск от инфлация - Инфлационният риск е свързан с вероятността от значително покачване на покупните цени на стоки и услуги, което води до намаляване на доходите, свиване на потребителското търсене и ограничаване растежа на икономиката на страната.
- ✓ Вериги магазини - дружеството е изложено на риск от откриване на магазини на големи търговски вериги и молове в близост до пазарните площадки (които предлагат обекти под наем за извършване на търговска дейност) и се явяват пряка конкуренция.

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

- ✓ Висока цена на електроенергията води до увеличение на разходите на наемателите, което в дългосрочен план би довело до прекратяване на договори с наематели поради невъзможността да покриват разходите и последващи фалити.

VII. Инвестиционни проекти и мерки за развитие

1. Открит надземен етажен паркинг и зона за спорт

1) Вид инвестиция

Изграждане на многоетажен надземен паркинг на пазар Ситняково намиращ се на мястото на съществуващия открит такъв. Паркингът е планиран като сигурен и безопасен, с лесен достъп за влизане и излизане, безпрепятствено достигане и лесна поддръжка. Също така и изграждане на 16 броя зарядни станции за електрически автомобили. На най-горното ниво на сградата се предвижда да се изгради съоръжение за спорт, включващо покрито спортно игрище, спортен център с две зали и съблекални, както и кафе-сладкарница за нуждите на посетителите.



2) Бюджетна рамка на проекта

Общата стойност за реализиране на инвестиционното намерение, включваща:

- проектиране, в т.ч. изработване и изменение на ПУП;
- изпълнение на строителство;
- непредвидени разходи (в размер до 10%);
- упражняване на строителен надзор по чл. 166 от Закона за устройство на територията (който предвид възможната категория на строежа е задължителен);
- дължими такси, в т.ч., но не само за одобрение на инвестиционен проект от компетентни държавни и общински органи и експлоатационни дружества, издаване на разрешение за строеж, е 6 600 000 лв. без ДДС.

3) Период за изпълнение

Периодът на изпълнение на инвестиционното намерение от подписване на договор за проектиране с избран изпълнител до издаване на разрешение за ползване съгласно Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството е 36 месеца. Същият е индикативен, може да бъде и удължен в случай на забава на държавни и общински органи и/или експлоатационните дружества за издаване и/или съгласуване на необходимите документи, изменения в законодателството или настъпили непредвидени обстоятелства.

Към настоящия момент от Направление „Архитектура и градоустройство“ има издадено разрешение за строеж на съгласуван и одобрен инвестиционен проект.

На 27.02.2023 г. е обявена обществена поръчка в съответствие със Закона за обществени поръчки,

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

посочен е срок за получаване на оферти или на заявления за участие до 28.03.2023г. Предметът на обществената поръчка е изграждане и въвеждане в експлоатация на обект „Надземен етажен паркинг“, находящ се в УПИ III, кв. 1, м. „Гео Милев“ и м. „Гео Милев – Подуене – Редута“, р-н Слатина. гр. София, включващи изпълнението на следните дейности:

1. Дейности преди откриване на строителната площадка – изготвяне на План за безопасност и здраве (ПБЗ) и План за управление на строителните отпадъци (ПУСО);
2. Временно строителство;
3. Строително – монтажни работи (СМР), включително доставка на необходимите материали и оборудване;
4. Провеждане на изпитания: единични, комплексни и приемни изпитания;
5. Съставяне на строителни книжа, изпълнителна и екзекутивна документации;
6. Кадастрално заснемане на строежа;
7. Дейности по приемане и въвеждане в експлоатация:
 - 7.1. Подписване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (Образец 15);
 - 7.2. Участие в комисия при провеждане на 72-часови проби при експлоатационни условия и подписване на Протокол за проведена 72-часова проба при експлоатационни условия (Образец 17);
 - 7.3. Предварителни съгласувания за разрешаване ползването на строежа;
 - 7.4. Участие в комисия при подписване на Протокол за установяване на годността за ползване на строежа (Образец 16) и съдействие за получаване на Разрешение за ползване.

Решение за избор на изпълнител ще бъде издадено през месец май 2023 г., прогнозно започване на строителни дейности в средата* на 2023 г. и прогнозно завършване на строителството проекта и въвеждане в експлоатация до средата на 2024 г.

*в случай че решението за избор на изпълнител по обществената поръчка не бъде обжалвано.

4) Финансиране

За изпълнение на проектните дейности „Пазари Изток“ ЕАД може да осигури собствени средства в размер на 2 000 000 лв., без ДДС (или 30 %), останалата част от общия размер – 4 600 000 лв. без ДДС (или 70 %) е финансирана посредством дългосрочен инвестиционен кредит, предоставен от Фонд за устойчиви градове.

Собствени средства*	2 000 000 лв.
Външно финансиране	4 600 000 лв.
Обща сума на инвестицията	6 600 000 лв.

*в случай, че не се изплаща дивидент за 2018-2021 г. на принципала на дружеството

Основните показатели на предвидения кредит са, както следва:

- срок на погасяване – 180 месеца;
- осреднен лихвен процент – 0, 61 % годишно;
- месечна вноска - ≈ 30 000 лв.;
- обезпечение – учредяване на първа по ред ипотека върху земята и бъдещото строителство.

5) Целесъобразност на проекта

Правно положение

Недвижимият имот, върху който надземният паркинг може да бъде изграден, е собственост на „Пазари Изток“ ЕАД (същият е апортиран в капитала на дружеството и е описан в чл. 8, ал. 2, т.6 от Устава на „Пазари Изток“ ЕАД), не е обременен с вещни тежести.

Местоположение

Кварталът, в който се намира имотът, е застроен предимно с по – стари жилищни сгради

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

(изградени през 80 - те, 90 - те години на ХХ век), за които са предвидени значително по-малко паркоместа (за сравнение с настоящите нормативни изисквания), което поражда и несъответствието между съществуващия брой и реалните нужди на живущите.

Комуникационно-транспортна достъпност

Транспортната достъпност на микрорайона на имота е добра за леки автомобили – предимствата са близостта и лесната достъпност до административния център на града, както и до основните пътни артерии, в т.ч. и тези, отвеждащи до магистрала „Тракия“ и „Хемус“. Захождане на автомобилите към паркингът се предвижда да бъде извършвана от бул. Шипченски проход, след като се изгради уширение на пътното платно. По този начин по-голямата част от трафика ще бъде изнесена от вътрешността на квартала.

6) Възвръщаемост на инвестицията

Статични методи за изчисляване на възвръщаемост на инвестицията

Нетна настояща стойност

Коефициент на възвръщаемост на инвестицията отразява съотношението на нетната настояща стойност (NPV) към размера на инвестицията в проекта (I). Това е:

I - първоначална инвестиция в проекта.

Методите за анализ на инвестиционни проекти за този показател са доста прости:

ако $PI > 1$ - проектът е печеливш и може да бъде реализиран;

ако $PI < 1$ — проект не е рентабилен;

ако $PI = 1$ - проектът изисква допълнително разглеждане на други показатели за изпълнение.

Нетна настояща стойност отразява общата възвръщаемост на инвестицията, като се отчита промяната в цената на парите във времето.

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

CF_t - паричен поток от продажба на инвестирани средства през t-тата година;

r е дисконтовият процент;

n е продължителността на живота на проекта в години от t = 1 до n.

В настоящия проект NPV се равнява на 5 131 059 лв.

Период на изплащане на инвестицията

Показва момента, в който размерът на приходите, получени от дейността на предприятието, е равен на размера на направените в него инвестиции. Този показател се измерва в месеци и години. Това е:

$$PP = \min t, \text{ при което } P(CF) = I,$$

P(CF) - балансът на натрупания паричен поток от дейността на предприятието;

I - размерът на първоначалната инвестиция в проекта, където YNB (Yearly net benefit) е годишната нетна печалба.

Проектът ще се изплати между 17 и 18 година.

7) Въздействие и социален ефект

Обектът притежава всички предпоставки да се превърне в модерна локация с характерен и запомнящ се архитектурен образ. Надземният паркинг може да се впише в цялостната визия на квартала и да стане един от неговите символи.

Можем да посочим следните предимства от изграждане на съоръжението:

- Броят на уличните паркоместа се намалява, освободеното улично пространство ще се използва за велосипедни съоръжения, пешеходни и зелени площи.
- Ще бъдат осигурени около 150 нови места и ще се даде възможност за премахване на наземното нерегламентирано паркиране в междублоковото пространство, което да се ремонтира, облагороди и ползва по предназначение.
- Полза от такова преобразяване на градската среда ще имат живущите в района.

IX. Заключение

Настоящата стратегия и посочените в нея инвестиционни проекти обуславят развитието на дружеството през 2023 г., но предвид големият размер на инвестицията за изграждането на открития

БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ за развитие на „ПАЗАРИ ИЗТОК“ ЕАД за 2023 г.

надземен паркинг, той е единственият стратегически проект в посочения период.