



Бизнес план
на
„Технологичен парк“ ЕООД,
гр. Монтана,
за 2023 г.

08.03.2023 г.

гр. Монтана

Изготвил:

инж. Надя Младенова

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. УВОД	Стр. 1
2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	Стр. 1
3. ИСТОРИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО И ТЕКУЩОТО МУ СЪСТОЯНИЕ.....	Стр. 2
4. АНАЛИЗ НА СРЕДАТА	Стр. 3
5. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА	Стр. 3
6. ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ	Стр. 4
7. МИСИЯ, ВИЗИЯ И ЦЕЛИ	Стр. 5
8. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ И ПЕРСПЕКТИВИ	Стр. 6
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	Стр. 7

1. УВОД

В настоящата концепция са представени перспективите, целите и действията, необходими за едно успешно развитие на дружество „Технологичен парк“ ЕООД, гр. Монтана. Концепцията предвижда създаване на условия за привличане и установяване на стратегически инвеститори посредством подготовка на терени и изграждане на довеждаща инфраструктура като необходимо условие. Целта на концепцията е да се дадат насоки при вземането на важни стратегически решения за разширяването на индустриалните зони и тяхното целесъобразно стопанисване.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Име и адрес на дружеството

„Технологичен парк“, ЕООД, гр. Монтана. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Монтана, Община Монтана, ул. „Извора“ 1

Предмет на дейност и регистрация на дружеството

„Технологичен парк“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност по смисъла на чл. 113 и сл. от Търговския закон. Като юридическо лице, „Технологичен парк“ ЕООД е имуществено и организационно обособено едноличния собственик на капитала – Община Монтана. Едноличният собственик на капитала отговаря за задълженията на „Технологичен парк“ ЕООД до размера на капитала.

Дружеството има за предмет следните дейности: Продажба, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, рекламна и информационна дейност, поставяне на билбордове, рекламно-информационни елементи, в това число стационарни и подвижни, постоянни и временни, осветени, светещи и др., както и извършване на търговска дейност с тях, извършване на дейности във връзка с подготовката, организацията и управлението на програми и проекти и всички видове дейности, незабранени от закона.

3. ИСТОРИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО И ТЕКУЩОТО МУ СЪСТОЯНИЕ

В края на 2008 г., Община Монтана стартира изграждането на индустриален парк върху терен, разположен в близост до града на комуникативно място около околоръстен път Е-79 и републиканският път II-181 Монтана – Лом. Идеята е да се създадат атрактивни и добри условия за привличане на инвеститори от страната и чужбина. През 2010 г. е регистрирана общинското дружество „Технологичен парк“ ЕООД, като в началото основната му дейност е предоставяне на терени чрез продажба или отдаване под наем за изграждането на производства, търговия и сервизно обслужване.

Общата площ на парка е 84,652 дка, разделени на 6 самостоятелни терена, които са закупени и се стопанисват от техните собственици. В парка е изградена водопроводна, канализационна и газопреносна мрежа, както и вътрешно-технологични пътища.

Първата сделка се извършва през 2013 г. с фирма „Оптиком“ ООД, гр. Стара Загора, които закупуват терен от 7, 404 дка за изграждането база за продажба и сервизно обслужване на селскостопанска, строителна и горска техника.

Втората сделка се реализира през 2014 г., с фирма „Палемонтех“ ЕООД, които закупуват 30, 337 дка за изграждането на завод за производство на метални палети. Фирмата е със собственик швейцарецът Андре Урех.

Третата сделка се осъществява през 2015 г., с фирма „Мегатрон“ ЕАД, гр. София. Закупен е терен от 17,815 дка за изграждането на база за продажба и сервизно обслужване на селскостопанска, строителна и горска техника, със собственик израелски гражданин ИфтахШахам.

През 2016 г. и началото на 2017 г. се сключва сделка за следващия терен с „Агрола“ ООД, гр. Плевен, с предмет на дейност – продажба и сервизно обслужване на селскостопанска техника.

В средата на 2017 г. са обособени два нови терена, който през м.юни са продадени с конкурс на нови собственици, с което дружеството приключва с дейността по продажби, поради изчерпване на свободни терени.

През периода край на 2008 г. – началото на 2022 г, в резултат на цялата дейност на дружеството има шест инвеститора и са разкрити около 70 работни места.

4. АНАЛИЗ НА СРЕДАТА

Тази част от концепцията представя бранша, в който ще се развива дружеството, тенденциите и спецификата на пазара. Средата се разделя на външна и вътрешна. Политическите фактори, също оказват влияние върху средата.

Индустриалните зони са със съществено значение за регионалното развитие и касаят националната и местните стратегии за регионално развитие. Независимо дали са администрирани от публични или частни компании зоните представляват локации, на които се изграждат структури със специфична икономическа насоченост, допринасящи за развитието на целия регион. В този смисъл развитието на „Технологичен парк“ ЕООД, гр. Монтана, представлява не само развитие на едно дружество, а развитие на цялата област и съответно подкрепя по линия на договорните отношения, на деловите отношения, на общите процедури за вземане на решения и на споделянето на инвестиционния риск.

5. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА

Тази част на концепцията описва целевия пазар, включително главните особености на клиентите и техните нужди.

Привличането на подходящи инвеститори, които имат интерес за развитие на бизнеса си в Монтана, би могло да запази по-висока цена на имотите и няма да е нужно тя да се намалява, за да бъдат по този начин привлечени инвеститори. Ето защо е важно да се направят анализи на потенциалните категории инвеститори и в последствие да се проведат преговори с тях.

Като причини за избор на дадена индустриална зона и възможност за реализиране на инвестиция са най-вече наличието на подходяща инфраструктура, добър инвестиционен климат и подходящо географско местоположение. По-малко значение се придава на ниското данъчно облагане. Облекчаването на административната тежест е сред приоритети на инвеститорите. Облекчаването на административната тежест е уредено в Закона, а що се отнася до местоположение и инвестиционен климат, Монтана е в подходяща позиция.

6. ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ

Обобщена справка на някои показатели на „Технологичен Парк“ ЕООД, гр. Монтана за периода 2020-2022 г. в хил. лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	2020	2021	2022
1. Дълготрайни активи	291	298	434
В т.ч. материали	291	298	434
2. Собствен капитал	472	544	538
- разпр. печалба/загуба	(1)	0	5
В т.ч задължения	28	119	55
3. Приходи – общо	160	296	341
4. Разходи – общо	150	285	318
5. Печалба/ загуба	10	11	23
6. Краткосрочни задължения	89	119	55
7. Средно списъчен брой на персонала (бр.).	2	2	1,4
8. Средно месечна работна заплата на лице от персонала (в лева)	1 225	1 308	1 655

7. МИСИЯ, ВИЗИЯ И ЦЕЛИ

Мисията на дружеството е привличането на инвестиции, повишаване на квалифицираната работна сила и развитие на регионалната и местната икономика. Привличането на инвестиции, още повече чуждестранни, е безспорен фактор за икономически растеж, особено за по-слабо развитите икономики като нашата, в които вътрешните спестявания са относително ниски.

През тази година дружеството отново ще се фокусира към развитие на нова зона, като не спира да търси начини за външно финансиране и инвеститорски интерес.

Продължава работата върху увеличаването на приходите от рекламна дейност.

Основните конкретни мерки за насърчаване на бъдещото развитие на дружеството могат да се видят в поставените цели:

<i>СТРАТЕГИЧЕСКА ЦЕЛ</i>	<i>СРОК НА ИЗПЪЛНЕНИЕ</i>	<i>РЕСУРСИ</i>
Проучване на свободни общински терени, подходящи за изграждане на индустриални зони, след което да се апортират в капитала на дружеството.	Дългосрочно	Човешки/ Съдействие от страна на местната власт
Разширяване на услугите на дружеството и детайлно преразглеждане финансовите потоци, с цел по-добра печалба.	Дългосрочно	Човешки
Привличане вниманието на потенциални клиенти за провеждане на активни рекламни кампании - билбордове, реклама по	Дългосрочно	Човешки

време на пазари, фестивали и мероприятия.		
Търсене на външни източници на финансиране	Дългосрочни	Човешки
Увеличаване на печалбата с минимум 50%	12 месеца	Човешки

8. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ И ПЕРСПЕКТИВИ

Чрез разширяване на дейността на дружеството, добра маркетингова стратегия и използване на допълнителни възможности за финансиране, се очакват следните бъдещи перспективи и резултати.

- Разширяване на рекламната дейност и увеличаване приходите;
- Свободни и незаети площи, вкл. терени за инвестиция на зелено и складове;
- Чуждестранен инвеститорски интерес;
- Изграждане на национални, регионални и местни партньорства.

Финансиране:

- Съгласно „Националния план за възстановяване и устойчивост“ се предвижда насочване на 416.5 млн. лв. за Програмата за публична подкрепа за развитие на индустриални зони, паркове и сходни територии и привличане на инвестиции.
- Приходи от продажба на терени, наеми, рекламна дейност, услуги и др.

- **Допълващо финансиране в периода 2021 г. – 2027 г. за индустриални паркове и зони е предвидено и по 3 оперативни програми чрез прилагане на подхода за интегрирани териториални инвестиции.**

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящият бизнес план е разработен за срок от 1 година, но категорично би довел до един дългосрочен ефект върху развитието на дружеството. При успешното изпълнение на поставените цели, при увеличаване на приходите, оптимизиране на разходите, добър маркетинг и добро управление, дружеството ще достигне до едни завидни резултати.