



Удостоверението за електронен подпис е средство за електронна идентификация и потвърждаване на самоличността на лицето, подписващо даден документ (файл). Удостоверението за електронен подпис е законово признато за еквивалент на саморъчен подпис за всички физически и юридически лица, притежаващи такова удостоверение. Регламент 910/2014 на ЕС унифицира в рамките на страните членки на Европа начините за електронно подписване и проверка на документи. Целта е стандартизиране използването на еднотипни формати на електронния подпис и неговото валидиране. В тази връзка потвърждаваме, че чрез положен електронен подпис настоящият документ е в синхрон с Европейските стандарти с начин на представяне в PDF формат. Отговорността на оценителите чрез положения електронен подпис се разпростира единствено и само върху правоспособността на конкретния оценител, описана по-долу.

Изпълнител:
МЛ ОЦЕТИНЕЛИ ЕООД



обект на оценка	»	Обособена част от търговското предприятие на „СОФАРМА“ АД – производствено звено в гр. Сливен, бул. „Тракия“ № 75, с предмет на дейност – производство и търговия с ветеринарни лекарствени продукти и лабораторни изпитвания на храни и биологични продукти
цел на оценката	»	определяне на пазарна стойност за целите на покупко-продажбата
дата на оценка	»	30.09.2025 г.
дата на доклад	»	23.10.2025 г.
пазарна стойност	»	13 962 120 лв. или 7 138 718 €
вид на документа	»	електронен екземпляр
подпис на оценител	»	
подпис на оценител	»	
подпис на оценител	»	
подпис на оценител	»	



ОБЩИ ПАРАМЕТРИ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него данни, анализи и заключения са резултат от извършена пазарна оценка на собствения капитал на обособена част от търговско предприятие, в съответствие с изложените по-долу данни, характеризиращи условията на нейното договорено¹ изпълнение.

Изпълнител

МЛ ОЦЕНИТЕЛИ ЕООД (ЕИК 204990936), гр. София, с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, Рег.№ 900400236 на КНОБ², чрез екип независими оценители, в състав:

- Георги Воленов Кузов (Рег.№ 500100698 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания);
- Елена Георгиева Кузова (Рег.№ 500100279 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания и Рег. № 600100026 с правоспособност за извършване на оценка на финансови активи и финансови институции);
- инж. Мирослава Николова Кунчева (Рег.№ 300100309 с правоспособност за извършване на оценка на машини и съоръжения);
- инж. Румен Димитров Михайлов (Рег.№ 100100423 с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти);

Обект на оценка

Обособена част от търговското предприятие на „СОФАРМА“ АД, представляваща производствено звено в гр. Сливен, бул. „Тракия“ № 75, с предмет на дейност – производство и търговия с ветеринарни лекарствени продукти и лабораторни изпитвания на храни и биологични продукти.

Цел на оценката

Определяне на **пазарна стойност**³ на обособена част от търговско предприятие (собственият капитал на прехвърлящото се звено) като права, задължения и фактически отношения на визираната по-горе обособена част на база приложими стандарти за оценяване - Български стандарти за оценяване 2018 (БСО)⁴, съобразени и с Международни стандарти за оценяване (МСО) 2017/2020, за целите на покупко – продажбата между несвързани лица.

Актуалност и валидност на оценката

Настоящата оценка е ориентирана към дата 30.09.2025 г., като валидността на съдържащите се в нея заключения и резултати, при условие за неизменност на констатираните и съобразени идентификационни характеристики за оценявания обект, се определя на 6 месеца, считано от фиксирания времеви момент за оценяване, към който са актуални представените по-долу параметри:

- | | | |
|---------------------------------|---|--------------------------|
| • текуща стойност на ОЛП | - | 1.82 % към 01.09.2025 г. |
| • текуща стойност на ДЛП на ДЦК | - | 3.93 % към м. 08.2025 г. |
| • обменен курс EUR/BGN | - | 1.95583 |

Ползвана информация

- Индивидуален счетоводен баланс на производственото звено към дата 30.09.2025 г.;
- Индивидуален отчет за дохода на производственото звено към 30.09.2025 г.;
- Подробна справка за приходи и разходи към 30.09.2025 г.;
- Справки по счетоводни сметки към 30.09.2025 г.;
- Документи за собственост за права върху активи;
- Договори във връзка с финансираня;
- Договори във връзка с оперативната дейност на производственото звено;
- Друга обществено достъпна информация;

¹ с възложител на оценката: **СОФАРАМА АД**

² Камара на независимите оценители в България;

³ в аспект на най-вероятна продажна цена при възмездна пазарна транзакция;

⁴ Български стандарти за оценяване 2018 г. (БСО);

Ограничаващи условия

Съгласно чл.6 (3) на ЗНО, оценката представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.

В конкретния случай индикацията за пазарна ценност на оценяван обект се изгражда върху приета база за стойността «Пазарна стойност», припокриваща се със смисъла на «Справедлива стойност» на приложимите стандарти за оценяване (БСО), където пазарната стойност представлява „оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

Съгласно добрата практика, пазарната стойност следва да отразява цената, която може да бъде получена при продажба на обект/актив или заплатена за прехвърляне на пасив между участници на пазара чрез нормална сделка към датата на нейното измерване/оценяване.

Представената по-горе база за стойността, отразява в пълнота концептуалната рамка за дефиниране на същността и за приложимостта на оценяваната възмездност под дефиницията за пазарна стойност⁵ и дефиницията за справедлива стойност⁶ в съответствие с условията, съдържащи се в **Раздел пети на Част първа на БСО и добрата практика**⁷, заложен в Международните Стандарти за Оценяване (МСО).

⁵ Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

⁶ Справедливата стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни.

⁷ Пазарната стойност е оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. Дефиницията на пазарна стойност следва да се прилага в съответствие със следната концептуална рамка:

- (а) „оценената сума“ е цената в парично изражение, която е платима за актива в сделка при пазарни условия. Пазарната стойност е най-вероятната цена, която с разумно очакване може да се постигне на пазара към датата на оценката, спазвайки дефиницията за пазарна стойност. Това е най-добрата цена, разумно постижима от продавача и най-изгодната цена, разумно постижима от купувача. Тази оценена сума изрично изключва завишения или занижения поради специални условия или обстоятелства, като нетипично финансиране, продажба с уговорка за обратен наем, възнаграждения или отстъпки, предоставяни от лице, свързано с продажбата, или всякакви елементи на стойност, налична единствено за конкретен собственик или купувач.
- (б) „даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли/размени“ се отнася до обстоятелството, че стойността на актива е оценена сума, а не предварително определена сума или реална продажна цена. Това е цената на сделка, която отговаря на всички елементи от дефиницията на пазарна стойност към датата на оценката.
- (в) „към датата на оценката“ изисква стойността да е позиционирана във времето – към определена дата. Тъй като пазарите и пазарните условия може да се променят, оценената стойност може да е невярна или неподходяща към някоя друга дата. Оценената сума отразява реалното състояние и обстоятелства на пазара към датата на оценката, а не към минала или бъдеща дата.
- (г) „между желаещ купувач“ се отнася до лице, което е мотивирано, но не и принудено да купи. Такъв купувач не е нито прекалено нетърпелив, нито решен да купи на всяка цена. Този купувач също така купува съобразно реалностите на текущия пазар и текущите очаквания за пазара, а не според въображаем или хипотетичен пазар, чието съществуване не може да бъде доказано или очаквано. Предполагаемият купувач няма да плати цена по-висока от тази, която иска пазарът. Сегашният собственик е сред тези, които съставляват „пазара“.
- (д) „и желаещ продавач“, т.е. продавач, който не е прекалено нетърпелив или изпаднал в принуда, готов да продаде на всяка цена или да задържа продажбата до постигане на цена, считана за нереалистична за текущия пазар. Желаящият продавач е мотивиран да продаде актива при пазарни условия за най-добрата цена, която може да се постигне на свободния пазар след подходящ маркетинг, каквато и да е тази цена. Фактическите обстоятелства около реалния собственик не са част от това съображение, тъй като желаещият продавач е хипотетичен собственик.
- (е) „чрез сделка при пазарни условия“ означава сделка между страни, които нямат особена или специална връзка – например компания-майка и дъщерни компании, или собственик и наемател, която може да направи ценовото равнище нетипично за пазара или завишено. Приема се, че сделката по пазарна стойност е между несвързани лица, всяко от които действа независимо.
- (ж) „след подходящ маркетинг“ означава, че активът е бил експониран на пазара по най-подходящия начин, за да бъде продаден на най-добрата цена, разумно постижима в съответствие с определението на пазарна стойност. Приема се, че начинът за извършване на продажбата е най-подходящият, когато води до получаването на най-добрата цена на пазара, до който продавачът има достъп. Времето на експониране не е строго определен период, а варира според вида на актива и пазарните условия. Единственият критерий е този, че трябва да е било осигурено достатъчно време, за да може активът да стигне до вниманието на подходящ брой участници на пазара. Периодът на експониране е преди датата на оценката.
- (з) „при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно“, т.е. приема се, че желаещият купувач и желаещият продавач са информирани в разумна степен за естеството и характеристиките на актива, реалните и потенциални начини за ползване на актива, и състоянието на пазара към датата на оценката. Приема се също така, че всеки от тях използва тази информация благоразумно, за да постигне цена, която е най-изгодна за неговата позиция в сделката. Благоразумието се оценява на база състоянието на пазара към датата на оценката, а не от по- благоприятната позиция оценката да се прави ретроспективно за минал период. Например, не е непременно неблагоприятно за един продавач да продава активи на пазар с падащите цени на цена, която е по-ниска от предходните пазарни нива. В такива случаи, както и при други сделки на пазари с променящи се цени, разумният купувач или продавач ще действа в съответствие с най-добрата налична информация за пазара към съответния момент.
- (и) „и без принуда“ изисква всяка страна да е мотивирана да сключи сделката, но без да е принудена или заставена да го направи.

Концепцията за пазарна стойност предполага цена, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат свободно. Пазарът за даден актив може да е международен или местен. Пазарът може да се състои от множество купувачи и продавачи, или да се характеризира с ограничен брой участници. Пазарът, на който се предполага, че е експониран активът, е този, на който мислено търгуваният актив обикновено се търгува в действителност.

Пазарната стойност на актива отразява неговото най-пълноценно ползване. Най-пълноценно е това ползване на актива, при което той постига своята максимална производителност и което е възможно, законово допустимо и финансово осъществимо. Най-пълноценното ползване може да е продължение



Притежаването на настоящия доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица без да са предварително упълномощени за това от възложителя на оценката или действащи по силата на закон.

Представените в доклада параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на настоящата оценка и имат актуален характер в рамките на фиксирания по-горе срок на валидност, през който очакванията за изменения в ценовите нива на пазара са в граници до $\pm 10\%$.

Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост.

Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от последващи (бъдещи) събития.

Оценителят не може да предоставя на трети лица информация свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите и правата на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон или нарочни пълномощия.

Предоставената за нуждите на оценката информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на извършваната оценка и в констатиран аспект не може да бъде потвърдена от него, с което никаква представителност, гаранция и/или отговорност не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия доклад.

Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6(3) на ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или частичност.

Независимо от изложените по-горе ограничаващи условия и предпоставки, свързани с изготвяне на оценката, оценителят е представил самостоятелна декларация съгласно изискванията по чл.21(1) на ЗНО, която е приложена в настоящия доклад, след раздела с изведените резултати.

Удостоверяването на притежаваната от оценителя професионална компетентност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се установи чрез данните, съдържащи се в информационната база на публичния регистър към КНОБ, достъпен на интернет адрес:

<https://www.ciab.bg/>.

на съществуващото ползване на актива, или да е алтернативно ползване. То се определя от това какъв начин на ползване би имал предвид относно актива участникът на пазара при определяне на цената, която е готов да предложи.

Характерът и източникът на изходните данни за оценката трябва да съответстват на базата на стойността, която от своя страна трябва да е съобразена с целите на оценката. Например, за формирането на мнение за стойност може да се използват различни подходи и методи, при условие че се използват извлечени от пазарна данни. Пазарният подход използва по дефиниция такива данни. Приходният подход би трябвало да се използва за определяне на пазарна стойност с използване на изходни данни и допускания, които биха били приети от участниците. За определяне на пазарна стойност чрез разходния подход, разходът за придобиване на актив със същата полезност след съответна амортизация би трябвало да се определи чрез анализ на пазарно базирани разходи и амортизации.

Наличните данни и обстоятелствата, свързани с пазара на оценявания актив, трябва да предопределят кои методи на оценяване са най-уместни и подходящи. Ако се основават на подходящ анализ на пазарни данни, всеки от използваните подходи или методи би трябвало да даде индикация за пазарна стойност.

Пазарната стойност не отразява характеристики на даден актив, които имат стойност за конкретен собственик или купувач, и които не са достъпни за други купувачи на пазара. Тези предимства може да се отнасят до физическите, географските, икономическите или юридическите характеристики на даден актив. При определяне на пазарна стойност следва да се изключат всякакви такива елементи на стойност, защото, във всеки един момент, се допуска единствено съществуването на желаещ купувач, а не на конкретен желаещ купувач.



ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОЦЕНЯВАНАТА ОБОСОБЕНА ЧАСТ ОТ ТЪРГОВСКО ПРЕДПРИЯТИЕ

За нуждите на настоящата оценка и в съответствие с констатациите от направените проучвания за установяване на съответствие между фактическо състояние и данни от предоставена информация за оценявания обект, са съобразени и анализирани следните индивидуализиращи характеристики:

Профил на дружеството

► Актуален правен статус на дружеството - собственик към дата 30.09.2025 г.

(източник: Търговски регистър):

Актуално състояние	
"СОФАРМА" АД ЕИК 831902088, състояние към дата: 30.09.2025г.	
Общ статус	Основни обстоятелства
Обявени актове	
Актуален учредителен акт	
Прокура	
Прехвърляне на търговското предприятие	
Преобразуване	
Праводатели и правоприменици	
Дело	
Указания	
Назначения	
Фирмено дело	
	1. ЕИК/ПИК 831902088 Фирмено дело: 19359/1991 110 20080411122002
	2. Фирма/Наименование СОФАРМА 20080411122002
	3. Правна форма Акционерно дружество 20080411122002
	4. Изписване на чужд език SOPHARMA 20231006154857
	5. Седалище и адрес на управление Държава: БЪЛГАРИЯ Област: София (столица), Община: Столична Населено място: гр. София, п.к. 1220 р-н Надежда бул./ул. ул. ИЛИЕНСКО ШОСЕ № 16 Телефон: 028134200, Факс: 029360286 Адрес на електронна поща: mail@sopharma.bg , Интернет страница: www.sopharma.bg 20210614174125
	5а. Адрес за кореспонденция с НАП на територията на страната Държава: БЪЛГАРИЯ Област: София (столица), Община: Столична Населено място: гр. София, п.к. 1220 р-н Надежда бул./ул. ул. ИЛИЕНСКО ШОСЕ № 16 20120717101341
	6. Предмет на дейност ПРОИЗВОДСТВО НА МЕДИКАМЕНТИ И ХИМИКО-ФАРМАЦЕВТИЧНИ ПРЕПАРАТИ, ТЪРГОВИЯ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, НАУЧНО - ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА ДЕЙНОСТ В ОБЛАСТТА НА ФИТОХИМИЯТА, ХИМИЯТА И ФАРМАЦИЯТА 20080411122002
	6а. Основна дейност по НКИД Група по НКИД: 244 Клас по НКИД: ПРОИЗВОДСТВО НА ЛЕКАРСТВЕНИ ВЕЩЕСТВА И ПРОДУКТИ 20080411122002
	10. Представители ОГНЯН ИВАНОВ ДОНЕВ 20080411122002
	12. Съвет на директорите Дата на изтичане на мандата: 04.06.2026 г. ОГНЯН ИВАНОВ ДОНЕВ ВЕСЕЛА ЛЮБЕНОВА СТОЕВА Александър Викторов Чаушев, Държава: БЪЛГАРИЯ ИВАН ВЕНЕЦКОВ БАДИНСКИ, Държава: БЪЛГАРИЯ Бисера Николаева Лазарова, Държава: БЪЛГАРИЯ 20210614174125
	17. Специални условия "Софарма" АД е публично дружество 20130123143704
	Капитал
	31. Размер 539157603.00 лв. 20250718160833
	31а. Акции Права за отделни класове акции: Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Акция: Вид: ПОИМЕННО, БЕЗНАЛИЧНИ, Брой акции: 539157603, Номинална стойност: 1.00 лв. 20250718160833
	32. Внесен капитал 539157603.00 лв. 20250718160833
	34. Решение за обратно изкупуване на акции Взето решение 20111207112152



► Друга основна информация (1) – публичен статут:

Дружеството – собственик на обособената оценявана част е публично и неговите акции се търгуват на Българска Фондова Борса (БФБ).

► Друга основна информация (2) – вливане през 2023 г. като част от икономическа група:

Обособената част от търговското предприятие на СОФАРМА АД – производствено звено в гр. Сливен (старо наименование преди преобразуване - БИОФАРМ ИНЖЕНЕРИНГ АД) е част от Групата СОФАРМА и участва в икономическата дейност на публичното дружество Софарма АД със своята дългогодишна история. Дружеството е регистрирано през далечната вече 1997 г. с ФД № 524 от 1997 г. на сливения окръжен съд и функционира под правна форма АД (акционерно дружество) до преобразуването му чрез вливане. През 2023 г. е извършено преобразуване, при което БИОФАРМ ИНЖЕНЕРИНГ АД се влива в СОФАРМА АД като предпоставка за по-добро корпоративно управление. Сделката по извършеното преобразуване е отразена в регистрите на Търговския регистър на Република България, както следва:

Източник: Търговски регистър

Преобразуване

- > Форма на преобразуване: вливане, номер на вписване: 20080411122002
- > Форма на преобразуване: вливане, номер на вписване: 20150226134200
- > Форма на преобразуване: вливане, номер на вписване: 20170808155501
- > Форма на преобразуване: вливане, номер на вписване: 20180913171143
- ✓ Форма на преобразуване: вливане, номер на вписване: 20230823133229

701. Форма на преобразуване
вливане

20230823133229



702. Преобразуващо се дружество
БИОФАРМ-ИНЖЕНЕРИНГ, ЕИК/ПИК 119055339

20230823133229



703. Правоприемник
СОФАРМА, ЕИК/ПИК 831902088

20230823133229



- > Форма на преобразуване: вливане, номер на вписване: 20240902121904

► Друга основна информация (3) – сектор на дейност на оценяваното производствено звено:

Производствената площадка в гр. Сливен оперира в сектор „производство и дистрибуция на фармацевтични продукти“. Предметът на дейност на дружеството включва следните видове:

- Производство и търговия с инфузионни разтвори за хуманната медицина и ветеринарно-медицински продукти;
- Оказване на лабораторни услуги, основно свързани с изследване на кръвни проби на животните (вкл. и в изпълнение по държавна профилактична програма).

► Друга основна информация (4) – влияние и ефекти във връзка с пандемията Covid 19:

Нормалното функциониране на производствения процес не е засегнат съществено от ограничителните мерки по време на пандемията през 2019-2021 г.;

► Друга основна информация (5) – влияние и ефекти във връзка с проявите на кризисни явления на територията на България, както и следствията от геополитическите кризи в световен мащаб:

На 24 февруари 2022 г. започна военен конфликт между Руската федерация и Украйна на територията на Украйна, който продължава и към датата на настоящата оценка. Вследствие на военните действия на Русия срещу Украйна, на Руската федерация бяха наложени многобройни и разширяващи се международни санкции от страна на Европейския съюз, Съединените американски щати, Обединеното кралство, Канада, Япония и други държави, включително ограничения върху износа на технологии, финансови услуги, петролни продукти и енергийни суровини.



На 26 септември 2022 г. бяха взривени газопроводите „Северен поток“ и „Северен поток 2“, като преобладаващото мнение на международните анализатори е, че става дума за саботажен акт. След този инцидент доставките на руски природен газ към Европа се осъществяват само по трасето на „Турски поток“ през България и частично по украинския транзитен маршрут, което поставя европейските държави в състояние на висока енергийна несигурност и зависимост от ограничени източници на доставки.

През 2023–2025 г. международната обстановка се усложни допълнително вследствие на ескалацията на конфликта в Близкия изток — по-конкретно военните действия между Израел и групировката „Хамас“, както и разширяването на напрежението в регионите на Червено море, Йемен и Ливан. Това доведе до повишена нестабилност в глобалните транспортни и енергийни маршрути, включително риск за преминаващите кораби през Суецкия канал и удължаване на сроковете и разходите за логистика.

В настоящия момент САЩ въвеждат нови санкции срещу ключови руски енергийни компании, сред които „Лукойл“ и „Роснефт“, ограничавайки достъпа им до западни финансови институции, технологии за добив и международни пазари. Това оказва допълнително напрежение върху цените на петрола и газовите деривати, както и върху разходите на енергоемките производства в Европа.

В резултат на тези глобални събития финансовите пазари остават силно волатилни, борсовата търговия е непостоянна, а веригите на доставки продължават да са нарушени. Цените на енергоносителите и суровините се колебаят в широк диапазон, което поддържа висока степен на икономическа несигурност и риск.

Нормалното функциониране на производственото звено в гр. Сливен е съществено повлияно от тези процеси. Налице е несигурност в доставките на енергийни ресурси и суровини, както и значително увеличение на енергийните разходи вследствие на повишените цени на електроенергията и горивата в страната. Освен това, дружеството е пряко засегнато от логистични затруднения и повишени транспортни разходи, както и от ограничената предвидимост на пазарната среда, което влияе върху производственото планиране и финансовите резултати.

► Друга основна информация (6) – счетоводни стандарти:

Годишните финансови отчети (ГФО) на дружеството – собственик, а преди преобразуването и на БИО-ФАРМ ИНЖЕНЕРИНГ АД са подчинени на изискванията на Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО).

► Друга основна информация (7) – одит:

Дружеството е одитирано през периода 2018-2021 г. в съответствие с Международни одиторски стандарти (МОС). Последните оповестени ГФО са одитирани от Одиторско дружество АФА ООД. По последен одитиран годишен отчет дружеството БИОФАРМ ИНЖЕНЕРИНГ АД преди преобразуването е с капитал под регистрирания и в одиторският доклад е изказано мнение, че наред с останалите събития, факти и условия, оповестени в него, тази декапитализация е „индикатор за съществена несигурност, която би могла да породі значителни съмнения относно способността Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие“, което в следствие става и основна причина за преобразуването му с цел по-добро корпоративно управление и съответно стабилизиране за ефективност на производствените разходи.

► Финансова информация (8): условно извлечен междинен счетоводен баланс на производствена площадка Сливен към 30.09.2025 г.:

Източник: счетоводство Софарма АД

СОФАРМА АД - ПЛОЩАДКА СЛИВЕН

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 30 септември 2025 година

	30 септември 2025 BGN'000
АКТИВ	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и оборудване	7 151
	7 151
Текущи активи	



Материални запаси	1 110
Търговски вземания	32
	1 142
ОБЩО АКТИВИ	8 293
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	
Загуба за текущата година	(965)
	(965)
ПАСИВИ	
Нетекущи задължения	
Правителствени финансираня	1 488
	1 488
Текущи задължения	
Търговски задължения	145
Задължения за данъци	22
Задължения към персонала	189
Задължения за социално осигуряване	39
	395
ОБЩО ПАСИВИ	1 883
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	918

Изпълнителен директор:

д.и.н.Огнян Донев

Финансов директор:

Борис Борисов

Гл. счетоводител (съставител):

Йорданка Петкова

► Условно извлечен междинен отчет за дохода към 30.09.2025 г.:

Източник: счетоводство Софарма АД

СОФАРМА АД - ПЛОЩАДКА СЛИВЕН

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, завършващ на 30 септември 2025 година

2025
BGN'000

Приходи	553
Разходи за суровини и материали	(134)
Разходи за външни услуги	(119)
Разходи за персонала	(784)
Разходи за амортизация	(473)
Други разходи за дейността	(8)
Печалба от оперативна дейност	(965)



Изпълнителен директор:

д.и.н.Огнян Донев

Финансов директор:

Борис Борисов

Гл. счетоводител (съставител):

Йорданка Петкова

* рекласификация



ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОЦЕНКА

За оценката на дружеството и извеждане на пазарна индикация за стойност (и стойност при доброволна ликвидация) на собствения капитал и на един дял/акция в изпълнение на поставената задача, са приложени следните подходи и методи на оценка:

- Подход на разходите (активите) и Метод на чистата стойност на активите «ЧСА»;
- Подход на приходите и Метод на директна капитализация на дохода «ДК».

Метод на чистата стойност на активите «ЧСА»

Методът «ЧСА» се състои в изчисляване стойността на акциите / дяловете на оценяваното дружество, като собствения капитал на последното (въз основа на последния финансов отчет) се раздели на общия брой акции / дялове в обръщение, т.е.:

$$P = \frac{A - L - PS}{N}$$

където:

P	-	стойност на обикновените акции на оценяваното дружество;
A	-	стойност на активите;
L	-	стойност на задълженията;
PS	-	стойност на привилегированите акции;
N	-	общ брой обикновените акции / дялове;

Методът се основава на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото изграждане и функциониране във вида и състоянието, в което се намират към датата на оценката.

Методът е ориентиран към формиране на стойност при хипотетична продажба на активите като такива, вместо да се търси техния потенциал за печалба, ведно със всички съществуващи към момента права и отношения.

Техниката по този метод се реализира чрез привеждане на всички активи и пасиви в съответствие с текущата им пазарна стойност към датата на оценката, като от сумата на пазарно оценените активи се приспада сумата на пазарно оценените пасиви.

В процеса на прилагането на този метод се използва специфична трансформация на счетоводния баланс, при който съставните му елементи - активите и пасивите, се коригират съобразно стандарта за пазарна стойност, в резултат на което се получава т.н. «нормализиран баланс».

Методология към «ЧСА» при оценката на активи в недвижими имоти

В оценителската практика съществуват три основни подхода за определяне пазарната стойност на вещни права върху недвижими имоти, дефинирани в приложимите стандарти за оценяване като сравнителен подход⁸, приходен подход⁹ и разходен подход¹⁰. В рамките на всеки подход, както и при възможните комбинации между тях, се използват една или няколко техники/методи за оценяване, които за целите на конкретния случай могат да бъдат резюмирани по съдържание, както следва:

- Метод на пазарните сравнения за пазарна оценка на вещни права върху недвижим имот е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на сравнение с реализирани цени на активен пазар при актуални сделки с идентични права върху имоти, имащи сходни характеристики;
- Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи) за пазарна оценка на права върху недвижим имот е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на способността му да генерира приходи, чрез капитализиране на нетен доход от наем за даден период, произтичащ от използването на имота;

⁸ съгласно т.1.7.3 и т.6.1 на БСО, сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надеждна ценова информация;

⁹ съгласно т.1.7.1 и т.6.2 на БСО, приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци (този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи, а в зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени), като стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права (при инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот);

¹⁰ съгласно т.1.7.2 и т.6.3 на БСО, разходният подход извежда стойност и се основава на подробна оценка на необходимите разходи за създаване или придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв, със същото предназначение и полезност като оценявания (счита се, че за даден обект/актив потенциален купувач не би заплатил повече от стойността на разходите за създаване или придобиване на равностоен подобен или еднакъв нов обект/актив, в този смисъл концепцията на подхода, или стойността на разходите за създаване/придобиване на нов равностоен подобен/еднакъв обект/актив, се базира на предположението, че обектът на оценката не струва повече от заместването му с подходящ подобен/еднакъв нов такъв, със същите или възможно най-близки функции и технически и икономически параметри);



- Метод на амортизираната възстановителна стойност при пазарна оценка на вещни права върху недвижим имот е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на разходите за неговото създаване или заместване с подобен (модерен еквивалент на имота/актива)¹¹ към момента на оценката, намалени със стойността на физическото¹², моралното¹³ и икономическото¹⁴ обезценяване на имота.

Специфичните условия и работните хипотези, свързани с комбинираното прилагане на визираните по-горе подходи и свързаните с тях методи/техники за оценяване, при относимостта им към определянето на пазарна стойност за оценяваните вещни права на собственост върху активите в недвижими имоти, се изразяват в следното:

- Пазарна стойност на терен в урегулиран поземлен имот се определя на база сравнение с пазарни аналози от проучени сделки по прехвърляне на вещни права на собственост върху идентични имоти или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими имоти в района на оценявания обект (в т.ч. и с отчисление, в размер на 1.75% от стойността на очакваната сделка, което се основава на разпределени разходи по мероприятия, имащи отношение към осъществяване на сделката) при допълващия ефект на инвестиционен анализ за пазарна ценност, изграден върху застроителния потенциал на имота при оптимална строителна разработка с натурно - придобивна възмездност на сделката и съответно с възмездност по остатъчна стойност след нейната пълна реализация;
- Очакван срок за успешна реализация на пазарна сделка с терен в урегулиран поземлен имот в нормално ликвидни условия за неговата вакантност, в т.ч. и при отчитане на формирания, по логиката на предходното приемане, индикатор за пазарна ценност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на сделки с подобни недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Номинална лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни решения, за визирания по-горе срок на отложена транзакция/сделка, се приема в размера на мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания (т.е. лихвена ставка, формирана на база основен лихвен процент и съответна рискова надбавка върху приетия лихвен базис);
- Пазарна стойност на терен в урегулиран поземлен имот се формира върху базиса на неговата нормално ликвидна пазарна стойност с отчитане приноса от потенциала на реализирана инвестиционна разработка, което предполага включване на използваната стойностна индикация в инвестиционен процес по създаване на текущо съществуващо застрояване върху поземления имот (ако има такова) и мултиплициране на потенциалните разходи по финансиране на разработката към очакванията за текуща пазарна ценност на имота, при използване на инвестиционна норма за възвръщаемост, еквивалентна на визираната по-горе мораторна лихва при забава или отлагане на парични вземания;
- Право на строеж произтича от отделяне на право за застрояване от правата на собственост върху терена в урегулиран поземлен имот в ползва на лице, което е собственик на застрояването и в този смисъл пазарната ценност на правото на строеж се базира върху възмездността по тази транзакция/сделка за собственика на поземления имот;
- Пазарна стойност за право на строеж върху терен в урегулиран поземлен имот е равна на настоящата стойност на пропуснатите ползи от невъзможността да се реализира, от страна на собственика на имота, застроителния му потенциал в резултат на осъществена от трето лице¹⁵ инвестиционна разработка, до размера на усвоената част от допустимите застроителни параметри и за срок, предвиден в съответен договор или в случай на безсрочност - в рамките на един или два жизнени цикъла на застрояването, формирани на база проектния му икономически срок за ползване плюс 5 годишен давностен срок¹⁶, до етап на строителство «груб строеж» с удостоверение за степен на завършеност по чл.181, ал.2 на ЗУТ (Тълкувателно решение № 1/2011 на ВКС-ГК) на ново застрояване (собственост на същото лице), в същия обем след евентуалното погиване застрояването, за която е учредено правото на строеж, т.е.:

$$V_{RB} = K \times V_L \times (1 - DF),$$

¹¹ имот/актив, който осигурява подобна функционалност и еквивалентна полезност на тези на оценявания такъв, но който е с модерен дизайн и е изграден или направен със съвременни материали или техники;

¹² загуба на полезност, дължаща се на физическо изхабяване на имота/актива или на неговите компоненти в резултат на неговата възраст и нормално ползване, която загуба води до загуба на стойност;

¹³ загуба на полезност, причинена от неефективност на съответния имот/актив в сравнение със заместващия го актив, която води до загуба на стойност, в т.ч. прекомерни капиталови разходи за оценявания обект/актив, сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски капиталови разходи и/или прекомерни експлоатационни разходи в оценявания обект/актив сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски експлоатационни разходи;

¹⁴ загуба на полезност, причинена от икономически или свързани с местоположението фактори, външни за обекта/актива, водещи върху загуба на стойност, особено фактори, свързани с промени в предлагането или търсенето на продукти, произведени с помощта на актива;

¹⁵ собственик на застрояването в имота, за което е учредено правото на строеж;

¹⁶ на основание чл.67 от Закона за собствеността, за да не бъде погасено по давност ограниченото вещно право на строеж в полза на собственика на терена;



където:

- V_{RB} - пазарна стойност на правото на строеж;
 V_L - пазарна стойност на прилежащия терен към застрояването с право на строеж;
 $K = I_r/I_p$ (коефициент, отчитащ усвояването на застроителните показатели на УПИ);
 I_r - реализирана интензивност на застрояване спрямо бруто застроена площ в УПИ, в т.ч.и застрояването с оценяваното право на строеж;
 I_p - устройствено допустима интензивност на застрояване спрямо бруто застроената площ;
 $DF = 1/(1+i)^{n+5}$ (дисконтов фактор за осъвременяване стойността на отложен във времето застроителен потенциал на УПИ, до размера на усвоената му част от застрояването с право на строеж);
 i - дисконтова норма, съответстваща на дългосрочни инвестиции;
 n - период, съответстващ на срок по договорно споразумение за учредяване право на строеж или на един или два жизнени цикъла на сградата, формирани на база проектния й икономически срок за ползване плюс 5 години;

- В алтернативен план правото на строеж може да се разгледа от позицията на лицето, в чиято полза последното е учредено, при което пазарната му ценност може да се изрази като пазарна стойност на поземления имот минус осъвременената стойност на инвестицията по препострояване на застрояването с правото на строеж, в същия обем при отчитане на реализираната устройствена усвояемост за терена на имота и респективно - на възможността за реализация, от страна на собственика на поземления имот, на допусълняване и/или съвместно надстрояване на застрояването в имота), което може да бъде реализирано след погиването му в рамките на 5 годишен давностен срок, до минимален етап на строителство «груб строеж» с удостоверение за степен на завършеност по чл.181, ал.2 на ЗУТ, т.е.:

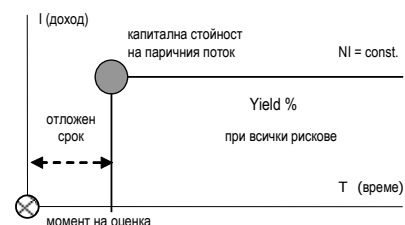
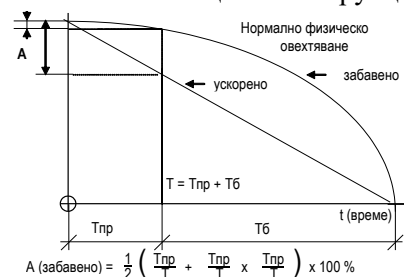
$$V_{RB} = (V_L - I_{inv} \times DF) \times K,$$

където:

- V_{RB} - пазарна стойност на правото на строеж;
 V_L - пазарна стойност на прилежащия терен към застрояването с право на строеж;
 I_{inv} - инвестиция за построяване на сграда/строително съоръжение (аналог) в същия обем, минимум до достигане на етап «груб строеж» с удостоверение за степен на завършеност по чл.181, ал.2 на ЗУТ;
 $DF = 1/(1+i)^{n+5}$ (дисконтов фактор);
 i - дисконтова норма за недвижимия имот;
 n - остатъчна експлоатационна годност на застрояването в години;
 $K = I_r/I_p$ (коефициент, отчитащ усвояването на застроителните показатели на УПИ);
 I_r - реализирана интензивност на застрояване спрямо бруто застроена площ в УПИ, в т.ч. и застрояването с оценяваното право на строеж;
 I_p - устройствено допустима интензивност на застрояване спрямо бруто застроената площ;
- Реализираното право на строеж е изчерпаем актив и може да се амортизира по линейна схема в рамките на остатъчния срок за неговото действие, т.е. при оценяване на право на строеж за застрояване, което е реализирано в миналото, настоящата стойност на това право се дефинира спрямо остатъчен срок за неговото действие, формиран като разлика между периода, съответстващ на срока по договорно споразумение за учредяването му или на визираните по-горе един или два жизнени цикъла на застрояването и фактическата му възраст към момента на оценяването;
 - Пазарната стойност на правото на строеж не може да превишава пазарната стойност на вещните права на собственост и ползване върху прилежащия на застрояването терен в условията на неговата вакантност.
 - Разходната пазарна стойност на застрояване (в т.ч. сграда, постройка и строително съоръжение) се определя на база сравнение с предварително анализирани пазарни модели/еталони за строителство на подобни по предназначение и материално съдържание обекти, реализирани от проучени източници на информация през последните 12 месеца и ориентирани като единична стойност за бруто застроена площ, определена в съответствие с регулациите и дефинициите на БДС 163-86;
 - Обичайните срокове за реализация на строителна разработка позволяват отчитането на разходите по финансиране на инвестиционния процес да се извърши по линейна схема с регулярни и равни по стойност месечни плащания при еквивалентна възвръщаемост на мораторната лихва с оглед отчитане алтернативността на капиталовложението спрямо равностойно във финансовия сектор;
 - Брутната стойност на разходите за създаване на застрояване се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване по представе-ната схема за амортизация на сложни технически системи от зат-

во-рен (консервативен) тип, която определя общото техническо състояние на носещата конструкция и винкулираните с нея архитектурни и строителни системи, елементи и инсталации, отчитайки характера и сроковете на тяхната проектно предвидена и очаквана бъдеща експлоатация, до изчерпване на работните им функции и достигане на състояние, налагащо извършване на реновация или саниране;

- Брутна стойност на разходите за създаване се редуцира с отчисления за морално овехтяване, което отчита функционалността на застрояването по отношение на експлоатационното му отреждане и годност за ползване при съчетаване на предназначението му с алтернативни дейности, както и за разликата между текущо действащата нормативна база в проектирането и строителното изпълнение и тази, която е била актуална за времето на неговото изграждане;
- Разходната пазарна стойност на недвижим имот е сумата от пазарната стойност на правата върху прилежащия поземлен имот или стойността на правото на строеж върху него и индикативната стойност на съдържащото се в него застрояване, определена чрез разходите за създаване или подмяна;
- Финансово - икономическият подход към пазарната стойност на оценяван недвижим имот се основава върху предпоставката, че последния представлява капитал с потенциална доходност, която във функционална зависимост от времето, риска и начина на управление, формира в инвестиционен аспект, неговата настояща пазарна ценност;
- Възможността за разделяне правото на ползване от правото на собственост за оценявания имот се приема като форма на управление, резултираща в най-добро ползване според контекста на приетата база за стойността и предполага развитие на финансов потенциал в съответствие с представената инвестиционна схема за третиране на устойчив паричен поток от нетни годишни доходи, реализирани чрез наемен договор;
- Пазарна стойност на наем, в качеството на пълна наемна стойност, се определя чрез пазарно сравнение с проучени (съществуващи и алтернативно възможни) наемни договори за аналози в района на оценявания обект при паралелно отчитане средното ценово равнище за наеми в масовия пазар и предпоставка за умерен оптимизъм в очакванията за постигане на изискуемия наем за имота;
- Формирането на брутен годишен доход от наем се основава върху субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на календарна година при оптимална заетост на отдавания под наем имот;
- Нетен годишен доход от наем се, определя като разлика между стойностите на реализиран брутен годишен доход, разходите за стопанисване и управление, които са приети в размер на 10% от brutния годишен доход от наем и на отчисление от същата стойност за възможен риск от отпадане на наема, кореспондиращо на условия загуби от 3 до 9 месечни наема за период от 60 месеца;
- Невъзможност за бърза експлоатационна готовност на оценяван недвижим имот при отдаване под наем предвижда определяне на евентуални разходи и достатъчен отложен срок до момента, след който би могло да се премине към условия на визираната по-горе вечна рента при установяване на пълна пазарна наемна стойност и устойчив характер на очаквания паричен поток;
- Приходната пазарна стойност на недвижим имот е еквивалент на настояща капитална стойност на отложен паричен поток от нетни доходи, реализирани от отдаването на имота под наем, чрез дисконтирана капитализация с пазарно наложена норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията, контролирана в субективен план чрез анализ на граничните параметри за разумна допустимост на прилаганата лихвена ставка и последващо приспадане на необходимите разходи за привеждане на имота в апроприативна за целите на инвестицията форма на обичайна експлоатация;
- Оценяваната пазарна стойност на недвижим имот се формира като претеглено заключение, по степен на приложимост и потенциал за реализация, на изведените ценови резултати от приложените оценъчни техники/методи, при хипотеза за нормална ликвидност на имота в съществуващата пазарна среда и налагане на разумен баланс в очакванията за тяхната разпределена тежест към изводите за крайния резултат.



Специфичните условия и работните хипотези, свързани с комбинираното прилагане на визираните по-горе подходи и свързаните с тях методи/техники за оценяване, при относимостта им към определянето на пазарна стойност за оценяваните вещни права на собственост върху активи в земеделски земи, се изразяват в следното:



- Пазарната стойност за вещни права на собственост и ползване върху поземлен имот - земеделска земя се определя на база сравнение с пазарни аналози от проучени сделки по прехвърляне на пълни вещни права на собственост върху идентични поземлени имоти или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими имоти в района на оценявания при допълващия ефект на инвестиционен анализ за пазарна ценност, изграден върху стопанския потенциал на имота при оптимална разработка и пазарна възмездност, свързана с отделяне правото на ползване от правото на собственост чрез договор за аренда и нейната капитализация като нетен годишен доход;
- Очакван срок за успешна реализация на пазарна сделка с вещни права на собственост и ползване върху поземлен имот - земеделска земя, в нормално ликвидните условия на неговата вакантност, в т.ч. и при отчитане на ценовия индикатор за потенциална офертна позиция на същия при сравнение с пазарни аналози¹⁷, се приема в съответствие със срокове за реализация на сделки с имоти в района на оценявания;
- Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визириания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на мораторна лихва¹⁸ при забава и отлагане на парични вземания;
- За формиране на сравнителна пазарна стойност на поземлен имот - земеделска земя, в условията на неговата хипотетична вакантност, при извършване на оценка, се прави отчисление в размер на 1.75% от стойността на очакваната сделка, което се основава на разпределени разходи по фискални вземания, нотариални такси и др. мероприятия, имащи отношение към оптимизиране условията по осъществяване на сделката;
- Индикаторът за пазарната ценност на вещните права на собственост и ползване върху поземлен имот – земеделска земя в условията на сделка се формира като претеглено заключение, по степен на приложимост и потенциал за реализация, на изведените ценови резултати от приложените оценъчни методи, при хипотеза за нормална ликвидност на имота в съществуващата пазарна среда и налагане на разумен баланс в очакванията за тяхната разпределена тежест¹⁹ към изводите за крайния резултат.

Крайният резултат, свързан с евентуални специални условия за оценяване - хипотеза за принудителна продажба (в случай на приета от възложителя приложимост), се формира върху по-ниската стойност от описаната по-горе ценова индикация за пазарна стойност на недвижим имот/земеделска земя или редуцираната стойност за предлагане на същия недвижим имот/земеделска земя след провеждане на неуспешна процедура по публична продажба, чрез приспадане на финансовите разходи²⁰, произтичащи от отложения характер на възможната сделка с имота в рамките на сроковете за ефективна реализация на провежданата процедура, а също така и на припадащите се разходи²¹ по нейното пълно и ефективно осъществяване.

Методология към «ЧСА» при оценката на движимо имущество

При оценяване на активите в движими вещи - машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства и стопански инвентар се използва разходен подход, във варианта на метод на амортизираната възстановителна стойност, с определяне на необходимо - присъщите разходи за придобиване или подмяна (придобиване на алтернативен актив с равностойна полезност) на съответен актив, към датата на оценяването, т.е. формиране на възстановителна стойност на актива в статуса му като нов, при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от използването на оценъчни техники от подхода на пазарните сравнения. За преобразуването на тази стойност в амортизирана възстановителна стойност се извършва редукция със съответна степен на физическо - поправимо и непоправимо, функционално и икономическо обезценяване с оглед коректна съпоставка и сравнимост между стойността на актива като нов с вида, състоянието, характера и качествата на същия актив към датата на оценяването.

Пазарната стойност на оценяваните активи по метод на амортизираната възстановителна стойност се определя по формулата:

$$ABC = HBC * (1 - K_1) * (1 - K_2) * (1 - K_3)$$

¹⁷ избрани за целите на случая, на база данни за предлагане на съпоставими имоти в района на оценявания;

¹⁸ лихвена ставка, формирана на база основен лихвен процент и рисков надбавка върху приетия лихвен базис за отчитане специфичния риск на инвестицията в условията на съществуващата пазарна среда и стопанска конюнктура;

¹⁹ кореспондираща на качеството и сигурността на данните, въз основа на които се извеждат индикативните резултати за пазарна стойност на разглежданите вещни права върху имотите при използване на приложените методи за оценка;

²⁰ чрез дисконтиране на ценовата индикация за пазарна стойност с мораторна лихва за отчитане на пропуснати ползи от отлагане на сделката спрямо момента на оценката, в рамките на възможния срок за реализация на осъществяваната процедура по публична продажба на имота;

²¹ приети в размер на 2.50% (за дейности и мероприятия по осъществяване на процедурата по несъстоятелност) от ценовата индикация за пазарна стойност на оценяваното имущество на длъжника;



където:

ABC - амортизирана възстановителна стойност

HBC - възстановителна стойност на нов актив

K_1 - коефициент за физическо и техническо обезценяване – поправимо (НФО) и не-поправимо (ПФО)

K_2 - коефициент за функционално и морално обезценяване

K_3 - коефициент за икономическо обезценяване

При прилагането на метода се вземат предвид следните ограничителни условия:

- всеки актив е инсталиран, работи и е интегрална част от предприятието и изведената стойност е „на място, в употреба“;
- активите удовлетворяват икономическите потребности на производството;
- активите имат остатъчен полезен живот;
- използването на активите ще продължи и в бъдеще.

Възстановителна стойност на актива в статуса му като нов се определя на база необходимо - присъщите разходи за придобиване, вкл. цена на закупуване, разходи за доставка и монтаж и инсталиране на всички необходими мрежови връзки, с актуалност към датата на оценяване. При прилагането на метода е прието, че един актив струва не повече от заместването му с нов такъв, който е с приблизително същите или възможно най-близки технически и икономически параметри и тази хипотеза формира теоретично най-високата гранична стойност на същия актив. В случаите на невъзможност да се дефинират достатъчно конкретни индивидуализиращи параметри за оценяваните активи, се използва заместващ подход, ползващ данни за отчетната стойност на актива и индекса за изменение пазарната ценност на парите във времето за периода на неговото ползване. За част от активите, които вече не се произвеждат сравнението се прави с разходите за покупка на заместващи ги в производството активи.

- Непоправимото физическо обезценяване ($K_1 = \text{НФО}$) е загуба на стойност вследствие на обичайната експлоатация на актива и влиянието на външни въздействия върху него. То е резултат от физическото стареене и/или умора на материалите и компонентите на актива. Непоправимото физическо обезценяване се определя по метода на съотношенията, който почива на анализ на продължителността на функциониране на актива, при експертно определяне на остатъчна експлоатационна годност, по формулата:

$$K_1 = \text{НФО} = \frac{\text{Ефективна възраст}}{(\text{Ефективна възраст} + \text{Остатъчна експлоатационна годност})}$$

където:

- K_1 (НФО) - коефициент за физическо и техническо обезценяване – неоправимо (ефективна възраст броят години или друга количествена мярка, която отразява фактическото използване и полезността на актива).
- ефективна възраст - броят години или друга количествена мярка, която отразява фактическото използване и полезността на актива.
- Ост. експл. годност - очакваната полезност на актива за предприятието.
- Поправимото (техническо) физическо обезценяване - K_1 (ПФО) се определя по експертна преценка след извършване оглед на актива и неговото състояние, като се отчитат и направените подобрения/ремонти.
- Функционалното обезценяване (K_2) е намаляване на стойността на актива следствие на развитието на нови технологии и разликата във функционални характеристики. Функционалното обезценяване се базира на концепцията, че стойността на активите е нелинейна функция на техния капацитет, поради т.н. «икономия от мащаба».
- Икономическото обезценяване (K_3) представлява намаляване на стойността на активите чрез отчитане степента на ненатовареност в производствения капацитет вследствие на външни фактори. Корекцията за икономическо обезценяване се изважда след физическото обезценяване и функционалното обезценяване, тъй като икономическото обезценяване е независимо от активите.

Методология към «ЧСА» при оценката на текущи материални активи

При оценяване на активите в нематериални нетекущи активи се използват три основни подхода. Подходът по разходите оценява стойността на базата на разходите за възпроизвеждане или подмяна на собствеността.



При оценяване на текущите материални активи се изхожда от характера на групата активи и тяхната икономическа същност, функционална годност и пригодност. За целите на оценката са предвидени редукционни коефициенти по групи, като са отчетени специалните условия при затихващи функции на дейността в цех Инфузионен.

Методология към «ЧСА» при оценката на вземания

Справедливата стойност на подлежащите на оценка финансови инструменти, в т.ч. и *вземания*, може да се определи надеждно, ако за тях съществува публикувана ценова котировка на активен пазар. При липса на официален пазар на дългове и пазарни ценови котировки, справедливата цена може да се определя в зависимост от вида и характеристиките на финансовия инструмент, както и на база финансовото състояние на длъжника.

Използвани са следните подходи, методи и техники на оценка на вземания:

Приложими методи и техники

При оценка на финансови инструменти, носители на парични потоци, оценъчния анализ, произтичащ от изискванията на международните оценителски стандарти и стандартите за финансово отчитане, обхваща анализ за наличие на признаци и обстоятелствата, които пораждат необходимостта от преоценка:

- Наличие на индикации за финансови затруднения на длъжника;
- Просрочие или нарушаване на клаузите по договорените плащания;
- Когато заемодателят предоговоря условията по договорите, свързани с финансово затруднение на длъжника и прави отстъпки, каквито не би обсъждал при други обстоятелства;
- Има наличие на данни, показващи спад в очакваните парични потоци, включително от финансовите инструменти и др.

Оценката на вземанията по справедлива стойност се материализира чрез технически инструментариум, в конкретния случай включващ:

- Преценка за адекватност на текущата стойност на базовите активи, генериращи паричните потоци и влиянието им върху погасяването на задължението;
- Покритие на задълженията с реални насрещни активи – прилага се Метод Чиста стойност на активите на длъжника за установяване на степента на покритие на задълженията;
- Оценка на текущи вземанията по метода на възрастовия състав;

Изборът на подход и метод на оценка е в резултат на наличието на следните характеристики на оценявания обект – вземания:

- Без налична котировка на активен пазар;
- Без наличие на публична информация за текуща пазарна стойност на аналогични вземания;

Използваният технически инструментариум е във връзка с установяването на условия за обезценка, произтичащи както от самия инструмент, така и от финансовото състояние на длъжника, изразен чрез:

- кредитния риск, т.е. несигурността относно способността на длъжника да извърши изискваните плащания на падежа;
- ликвидността и продаваемостта на инструмента;
- покритие на задълженията с налични насрещни реални активи;

Преценка за адекватност на текущата стойност на базовите активи /ДМА

Преценката за адекватност на текущата стойност на базовите активи /ДМА, генериращи паричните потоци и влиянието им върху погасяването на задължението, се базира на пазарна оценка на притежаваните базови активи, чрез приложение на съответстващите за тях методи на оценка.

Покритие на задълженията с насрещни реални активи

За установяване на степента на покритие на задълженията с налични насрещни активи се използва Метод Чиста стойност на активите на длъжника по данни от междинния отчет.

- При положителна стойност на нетните активи, изчислена като разлика между пазарната стойност на активите и пазарната стойност на пасивите, задължението, респективно вземането за инвеститора/заемодателя, се приема като покрито на 100% с насрещни активи.
- При наличие на отрицателна стойност на чистата стойност на активите/декапитализация, вземанията се сконтират до размера на насрещните активи.

Метод Възрастов състав/Обездвиженост на вземанията



За оценката на просрочени текущи вземания е **приложим метода «Обездвиженост на вземанията»**. При този метод въз основа на времето на възникване на вземането, анализ на възрастовия състав и обездвижеността на всяка отделна позиция, е определен коефициент на просрочие:

$$\text{Коеф. Проср.} = O/(O+T),$$

където:

O - Критична граница на обездвижване (в дни)

T - Времето на обездвижване (в дни)

За приложение на метода за оценката на текущи вземания са взети предвид:

- Дата на възникване на вземането;
- Дата на изискуемост;
- Основание (фактура, договор);
- Размер;
- Падеж;

За целите на оценката вземанията, възникнали на съответното основание, за изискуемост, ако не е посочено друго, се възприема датата на фактуриране, като за целите на изчислението на просрочието на вземанията, за падеж се възприема датата на фактуриране.

Моделът се прилага при критична граница за обездвижване от 5 години, съгласно ЗЗД, чл. 110 - универсална давност за всички вземания, за които законът не предвижда друг срок и 3 години, чл.111 - съкратена давност за: вземания за възнаграждения за труд, за които не предвидена друга давност; вземания за обезщетения и неустойки от неизпълнен договор; вземания за наем, за лихви и други периодични плащания. Възрастовият състав на всяко вземане се установява в дни и години. Годината е приета при база 365/360.

Просрочие в години (T1)	Просрочи е бр. дни (T)	Критична граница на обездвижване (O)	Коеф. На просрочие =O/(O+T)	Преоценка в %
0.08	30	1 770	0.9833	0.00%
0.17	60	1 740	0.9667	3.33%
0.25	90	1 710	0.9500	5.00%
0.50	180	1 620	0.9000	10.00%
0.75	270	1 530	0.8500	15.00%
1.00	360	1 440	0.8000	20.00%
1.25	450	1 350	0.7500	25.00%
1.50	540	1 260	0.7000	30.00%
1.75	630	1 170	0.6500	35.00%
2.00	720	1 080	0.6000	40.00%
2.25	810	990	0.5500	45.00%
2.50	900	900	0.5000	50.00%
2.75	990	810	0.4500	55.00%
3.00	1080	720	0.4000	60.00%
3.25	1170	630	0.3500	65.00%
3.50	1260	540	0.3000	70.00%
3.75	1350	450	0.2500	75.00%
4.00	1440	360	0.2000	80.00%
4.25	1530	270	0.1500	85.00%
4.50	1620	180	0.1000	90.00%
4.75	1710	90	0.0500	95.00%
5.00	1800	0	0.0000	100.00%

Просрочие в години (T1)	Просрочи е бр. дни (T)	Критична граница на обездвижване (O)	Коеф. На просрочие =O/(O+T)	Преоценка в %
0.08	30	1 050	0.9722	0.00%
0.17	60	1 020	0.9444	5.56%
0.25	90	990	0.9167	8.33%
0.50	180	900	0.8333	16.67%
0.75	270	810	0.7500	25.00%
1.00	360	720	0.6667	33.33%
1.25	450	630	0.5833	41.67%
1.50	540	540	0.5000	50.00%
1.75	630	450	0.4167	58.33%
2.00	720	360	0.3333	66.67%
2.25	810	270	0.2500	75.00%
2.50	900	180	0.1667	83.33%
2.75	990	90	0.0833	91.67%
3.00	1080	0	0.0000	100.00%

Анализите, свързани с оценката на конкретните права, задължения и фактически отношения върху разглежданото търговско предприятие, са съобразени с изложените по-горе специфични условия и работни хипотези на приложимата методика за оценяване и заедно с изведените резултати, са представени в **Приложения** към настоящия доклад.



СПЕЦИАЛНИ ДОПУСКАНИЯ ПРИ СЪЩЕСТВЕНА НЕСИГУРНОСТ

Специални допускания при съществена несигурност във връзка с микро, макроикономически и геополитически изменения

В настоящата оценка се докладва, че резултатите от оценката са извършени под влияние на ограничения в резултат на значими събития и следва да се има предвид, че това води до повишаване на неопределеността и несигурността при изразеното оценителско становище. По-значимите събития от световен, регионален (Европа) и локален характер (България), които пряко или косвено имат отношение към сектор *Производство и търговия с инфузионни разтвори за хуманната медицина и ветеринарно-медицински продукти*, към дата на оценка са:

- Геополитическо напрежение в света и основно в Централна и Източна Европа с обявяването на „специална военна операция“ от страна на Русия на територията на Украйна на 24.02.2022 г. и произтичащите от това изменения в политическите, икономическите условия и съществуващия до този момент цивилизационен порядък;
- Породените от военните събития кризи в страните от ЕС, в България, като член на ЕС и НАТО – политически, икономически, инфлационни, енергийни и други;

Няма специални допускания (дружеството не е явно засегнато) във връзка извънредната ситуация, свързана с корона вирус „COVID 19“ от 13/03/2020, обявена от Световната здравна организация като „глобална пандемия“ на 11 март 2020 г., както и съгласно решения на МС на Р. България за обявяване на извънредна епидемична обстановка.

Стойността на оценявания обект не е съществено повлияна от безпрецедентния набор от обстоятелства, влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда вследствие мерките, предприети от държавите в ЕС и света във връзка с корона вирус „COVID 19“ през периода 2019-2021 г.;

Ликвиден риск

Като се има предвид изказаното одиторско мнение към ГФО от 31.12.2021 г. и стойностите на финансовите индикатори на база годишните отчети за периода 2018-2021 г., както и новите счетоводни данни след преобразуването, се налага извода, че дейността е с недостиг на оборотен капитал, неговите разходи за обичайна дейност са значително по-високи от приходите, които реализира, в резултат на което тенденцията на формиране на отрицателни финансови резултати от дейността е продължаваща.

Пазарен/Ценови/Кредитен риск

Ценовата политика е функция от три основни фактора: структура на разходите, цени на конкуренция на пазарите и покупателната възможност на клиентите.

Цените на материали, енергоносители и логистичните разходи са с тенденция към повишаване, което води до повишена неопределеност и несигурност, в резултат на което при дружеството е възможно да се реализира повишен кредитен риск, при който клиентите и другите контрагенти да не са в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми.

Опасенията за дружеството се потвърждават от настъпилите негативни тенденции от началото на 2022 г., в резултат на събития от геополитически, регионален (блоков/съюзен/ЕС) и локален характер (посочени неизчерпателно):

- Неколкократно и трайно повишаване на цените на енергоносителите на международните пазари след 24.02.2022 г. – началото на военния конфликт между Русия и Украйна – и в резултат на последвалите решения на Европейския съюз за ограничаване вноса на руски енергийни ресурси.
- Увеличение на цените на основните суровини и материали вследствие на повишените енергийни и логистични разходи, както и на опасенията от глобален дефицит. Налице са съществени логистични затруднения, свързани с транспортните маршрути и удължените срокове на доставка.
- Напрегната международна обстановка и продължаващо геополитическо противопоставяне между Русия и Запада. След разрушаването на газопроводите „Северен поток“ и „Северен поток 2“ и прекратяването на прекия износ на руски тръбен газ към ЕС, доставките се осъществяват само през „Турски поток“ и частично през Украйна. ЕС окончателно се отказа от плащания в рубли и въведе последователни санкционни пакети срещу Русия.
- Новите санкции на САЩ и ЕС от 2024–2025 г., насочени към „Лукойл“, „Роснефт“ и други руски енергийни компании, оказват натиск върху международните енергийни пазари, водят до волатилност на цените на петрола и дериватите и се отразяват косвено върху разходите на българския бизнес.



- Ескалация на конфликтите в Близкия изток (Израел–Хамас, Ливан, Йемен, Иран), водеща до несигурност в корабоплаването през Червено море и Суецкия канал, с последици за глобалните логистични вериги и себестойността на доставките.
- Изтичане на държавните механизми за компенсация на бизнеса във връзка с високите цени на енергоносителите и липса на устойчив дългосрочен модел за подкрепа на енергоемките предприятия.
- Определяне на България като „недружествена държава“ от страна на Русия и свързаната с това несигурност по отношение на доставките на определени суровини, материали и енергийни ресурси.
- Продължаваща вътрешнополитическа нестабилност в България и забавяне в провеждането на ключови структурни реформи, което създава несигурност в бизнес средата и затруднява дългосрочното планиране на инвестиции.
- Ускорен ръст на лихвените проценти в ЕС и България през 2023–2024 г. като реакция на високата инфлация, водещ до поскъпване на кредитния ресурс и ограничаване на инвестиционната активност.
- Очаквани ефекти и рискове, свързани с въвеждането на еврото в България. Процесът по присъединяване към еврозоната поражда значителни макроикономически предизвикателства, свързани с липсата на реална икономическа конвергенция, разлика в производителността на труда, по-висока инфлация и структурни слабости в публичните финанси. Българската икономика остава недостатъчно подготвена за плавен преход към общата валута, доколкото дефицитът по консолидирания бюджет нараства, а държавният дълг спрямо БВП бележи ускорен ръст. В същото време в самата еврозона продължават да се натрупват системни рискове, свързани с високата задлъжнялост на някои южноевропейски държави, вкл. Франция, а и двигателят на ЕС Германия, структурните дисбаланси между северните и южните икономики, както и нестабилността на банковия сектор в условия на високи лихвени равнища. Съществува реален риск България да понесе част от фискалните и дългови тежести на еврозоната и да се изправи пред сценарий, сходен с гръцката криза от предходното десетилетие, при което се наблюдаваше значително социално-икономическо напрежение и рязък спад в покупателната способност на населението.

В резултат на посоченото по горе, пазарната стойност на оценяваната обособена част от търговско предприятие, е значително повлияна от безпрецедентния набор от обстоятелства, влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда, както и на инвестиционната активност в страната. Инвеститорите са предпазливи и пасивни, особено при специализирани дружества, ограничени в регулиран сектор. Следователно към настоящата оценка се подхожда с по-ниско ниво на сигурност и същата може да се разглежда с по-висока степен на предпазливост, отколкото обикновено.



ОБОБЩЕНИЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ПО ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ

Обособена част от търговско предприятие (ОЧТП) на СОФАРМА АД - ПЛОЩАДКА гр. СЛИВЕН
РЕКАПИТУЛАЦИЯ ПО ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Метод на оценка	Описание	Относително тегло на метода	Пазарна стойност по методи в BGN
Метод чиста стойност на активите (като права, задължения и фактически отношения)	приложим	100.00%	13 962.125
Методи от приходните подходи (оценка на бизнеса)	неприложими	0.00%	0.000
Индикация за претеглена по методи пазарна стойност на 100% собствен капитал (CV)		100.00%	13 962.125

или към цяло число, кратно на 10 (лв): **13 962 120 лв.**

(тринадесет милиона деветстотин шестдесет и две хиляди сто и двадесет лева)

извеждане на пазарен диапазон (обичайни възможности при масата на преговорите)		
12 565 910 лв.	допустимо пазарно отклонение от +/- 10%+	15 358 330 лв.
(от дванадесет милиона петстотин шестдесет и пет хиляди деветстотин и десет лева до петнадесет милиона триста петдесет и осем хиляди триста и тридесет лева)		

Резолюция: Разпределените тежести по приложените методи на оценка отразяват професионалното мнение на независимия оценител относно тяхната приложимост и разумна допустимост при формиране на крайната пазарна стойност. Изборът на подход и метод е съобразен с характера на оценяваното имущество, степента на достоверност на предоставената финансова информация, както и с възможността обособената част да бъде разглеждана като самостоятелен икономически субект.

В конкретния случай се оценява обособена част от търговското предприятие, която не формира самостоятелни и устойчиви парични потоци, поради което приходните подходи са неприложими. Представените финансови отчети имат условен характер и са изготвени единствено за целите на оценката на база счетоводна информация, извлечена от системата на дружеството-собственик. Освен това отчетът за доходите показва отрицателен финансов резултат (загуба), което допълнително изключва възможността за прилагане на приходни методи.

Не може да се използва и историческа информация за самостоятелна дейност, тъй като обособената част е включена в структурата на приемащото дружество - собственик чрез преобразуване (вливане) през 2023 г., след което не е осъществявала независима стопанска дейност със собствени парични потоци.

При тези условия единствено приложимият подход е разходният, чрез метода на чистата стойност на активите, тъй като са налице пълни и достоверни данни за правата върху активите и за пасивите (задълженията), които могат да бъдат надеждно оценени.

В този контекст разпределението на тежестите между отделните методи може да се счита за справедливо и обосновано, като резултатът е насочен към чистата стойност на имуществото. Това е логично следствие от факта, че оценяваната обособена част не генерира добавена стойност под формата на печалба, а отчетените спорадични загуби дори постепенно редуцират собствения капитал на дружеството - собственик.

Коментар към резултатите по метода на чистата стойност на активите (ЧСА)

Извършената оценка на обособената част от търговското предприятие на „СОФАРМА“ АД – площадка гр. Сливен е осъществена по метода на чистата стойност на активите, въз основа на счетоводни данни към 30.09.2025 г. и предоставена инвентаризационна информация. Преоценката на активите и пасивите е направена на база пазарни ориентири, експертни справки и корекции, отразяващи реалното им икономическо състояние и пазарна приложимост.

I. Нетекущи активи

Основната част от активите на обособената част представляват дълготрайни материални активи (ДМА) – земи, сгради, производствено оборудване, технологични съоръжения и транспортни средства. За всеки подгрупов актив е извършена индивидуална експертна оценка с отчитане на физическото и моралното износване, функционалната пригодност и остатъчния полезен живот.

- **Земи (терени)** – определени по сравнителен пазарен подход, на база сделки с индустриални терени в района на гр. Сливен; пазарна стойност **543 хил. лв.**
- **Сгради и конструкции** – оценени по модел на заместващата стойност, намалена с начисленото физическо и функционално износване, както и на база приходен модел на оценка; пазарна стойност **3 852 хил. лв.**
- **Машини и оборудване** – основен и най-съществен елемент на активите; пазарната стойност **7 491 хил. лв.** е определена чрез експертна преоценка по разходен подход, като са отчетени техническото състояние, възрастта и технологичната актуалност на оборудването.



- **Съоръжения и други активи** – оценени на **1 052 хил. лв.**, при отчитане на остатъчния им потенциал и функционална свързаност с производствения процес като представлява разпределена сума от оценката на недвижимите имоти.
- **Транспортни средства, стопански инвентар и други ДМА** – съответно **31 хил. лв., 102 хил. лв. и 19 хил. лв.**, на база тяхното реално състояние и пазарна приложимост.
- **Разходите за придобиване и ликвидация на дълготрайни активи** са приети по отчетната им стойност **132 хил. лв.**, тъй като са текущи и не изискват преоценка и съставляват активи, които са в процес на изграждане, а разходите за придобиването им може да се разглеждат като адекватно пазарно приложими към текущите условия.

Общата пазарна стойност на групата **нетекущи активи** е **13 222 хил. лв.**, което представлява **92% от общата пазарна стойност на активите**.

II. Текущи активи

- **Материалните запаси** (суровини и материали) са оценени по балансова стойност **1 110 хил. лв.**, като не са установени залежали или обезценени количества.
- **Вземанията от клиенти и доставчици** са прегледани за просрочия и събираемост; след корекции за несъществени просрочия са приети по стойност **26 хил. лв.** като същевременно е неутрализиран ДДС ефект от стойността им в баланса.
- Няма налични парични средства или краткосрочни финансови инструменти, поради което съответните редове са с **нулева стойност**.

Общата пазарна стойност на **текущите активи** възлиза на **1 136 хил. лв.**, или **8% от активите**.

III. Собствен капитал и пасиви

- В структурата на **собствения капитал** преобладава позицията „Резерви“ – **7 375 хил. лв.**, представляваща натрупан капиталов ресурс от предходни години, коригиран в процеса на изравняване на балансовите и пазарните стойности.
- **Финансовият резултат** е отрицателен – **загуба от –965 хил. лв.**, която индикира липса на самостоятелна печалба от дейността на оценяваната обособена част.
- **Текущите задължения** са в размер на **395 хил. лв.**, включващи задължения към доставчици (**145 хил. лв.**), персонал (**189 хил. лв.**), осигурителни институции (**39 хил. лв.**) и данъчни задължения (**22 хил. лв.**). Тези стойности са приети по номинал, тъй като представляват краткосрочни разчети, не подлежащи на пазарна корекция.
- **Финансиранията**, отразени в баланса в размер на **1 488 хил. лв.**, не са приети в пазарната стойност, тъй като към датата на оценката **условията по предоставените държавни помощи са напълно изпълнени**. Остатъчната стойност по тази позиция се дължи единствено на **счетоводна политика за удължен амортизационен срок (20 години)** на финансираните активи. Поради това финансиранията не се третират като реално задължение и са **приети за нула за целите на оценката**.

IV. Извод и пазарна стойност

След преоценка и съпоставяне на активите и пасивите, **пазарната стойност на активите** е определена на **14 357 хил. лв.**, а на **пасивите** – **395 хил. лв.** Разликата между тях представлява **чистата стойност на активите (ЧСА)**, съответно **пазарната стойност на обособената част от търговското предприятие**, възлизаща на:

13 962 125 лева (тринадесет милиона деветстотин шестдесет и две хиляди сто двадесет и пет лева)

Изчисленият **коэффициент на покритие от 7.62** показва стабилна ликвидна позиция и ниска степен на задлъжнялост. Оценената обособена част не генерира самостоятелни печалби, но разполага със значителна материална база и потенциал за бъдещо използване като производствено звено в рамките на структурата на „СОФАРМА“ АД или при продажба на друг собственик.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваната пазарна стойност на собствения капитал на обособена част от търговско предприятие се формира като претеглено заключение, по степен на приложимост и потенциал за реализация на изведените ценови резултати от приложените оценъчни методи, при хипотеза за нормална ликвидност в съществуващата пазарна среда и налагане на разумен баланс в очакванията за тяхната разпределена тежест към изводите за крайния резултат.

Специфичните условия и работните хипотези, свързани с комбинираното прилагане на визираните по-горе подходи и свързаните с тях методики/техники за оценяване при относимостта им към определянето на пазарна стойност на собствения капитал, се изразяват в следните резултати от приложението на методите и индикират следните стойности на собствен/нетен капитал на обособена част от търговско предприятие:

Обособена част от търговско предприятие (ОЧТП) на СОФАРМА АД - ПЛОЩАДКА гр. СЛИВЕН
РЕКАПИТУЛАЦИЯ ПО ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Метод на оценка	Описание	Относително тегло на метода	Пазарна стойност по методи в BGN
Метод чиста стойност на активите (като права, задължения и фактически отношения)	приложим	100.00%	13 962.125
Методи от приходните подходи (оценка на бизнеса)	неприложими	0.00%	0.000
Индикация за претеглена по методи пазарна стойност на 100% собствен капитал (CV)		100.00%	13 962.125

или към цяло число, кратно на 10 (лв): 13 962 120 лв.

(тринадесет милиона деветстотин шестдесет и две хиляди сто и двадесет лева)

извеждане на пазарен диапазон (обичайни възможности при масата на преговорите)		
12 565 910 лв.	допустимо пазарно отклонение от +/- 10%	15 358 330 лв.

(от дванадесет милиона петстотин шестдесет и пет хиляди деветстотин и десет лева до петнадесет милиона триста петдесет и осем хиляди триста и тридесет лева)

Подписи и декларации на участващите в оценката оценители:

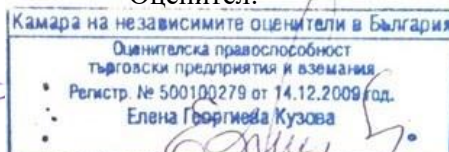
В съответствие с изискванията на чл.21 ал.1 от ЗНО, долуподписаните независими оценители при извеждане на заключението по настоящата оценка, декларираме че:

- Не съм свързано лице с възложителя, собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от ДОПК;
- Аз и свързаните с мен лица по смисъла на §1, т.3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката в настоящия доклад;
- Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

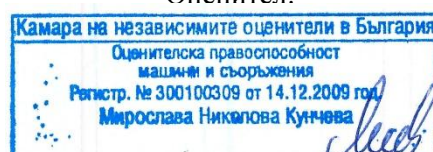
Оценител:



Оценител:



Оценител:



Оценител:



Оценител:



За Дружество на Н.О.:

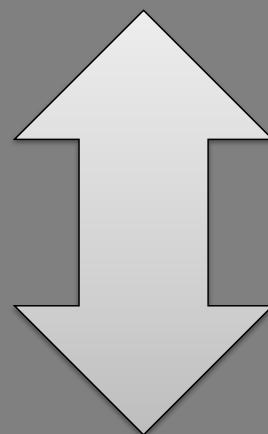


Обособена част от търговско предприятие (ОЧТП) на СОФАРМА АД - ПЛОЩАДКА гр. СЛИВЕН
ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ (ЧСА)

АКТИВИ	30.9.2025 балансови данни BGN '000	%	разлика	30.9.2025 пазарна стойност BGN '000	коментар
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване					
1. Земи (терени)	346	4.18%	196	543	оценка
2. Сгради и конструкции	2 404	28.99%	1448	3 852	оценка
3. Машини и оборудване	3 456	41.68%	4035	7 491	оценка
4. Съоръжения и други	651	7.85%	400	1 052	оценка
5. Транспортни средства	26	0.31%	5	31	оценка
6. Стопански инвентар	18	0.22%	83	102	оценка
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	132	1.59%	0	132	оценка
8. Други	117	1.42%	-98	19	оценка
Общо за група I:	7 151	86.23%	-20373	13 222	изчислена стойност
II. Инвестиционни имоти					
III. Биологични активи					
IV. Нематериални активи					
1. Права върху собственост					
2. Програмни продукти					
3. Продукти от развойна дейност					
4. Други					
Общо за група IV:	0	0.00%	0	0	изчислена стойност
V. Търговска репутация					
1. Положителна репутация					
2. Отрицателна репутация					
Общо за група V:					
VI. Финансови активи					
1. Инвестиции в:					
дъщерни предприятия					
смесени предприятия					
асоциирани предприятия					
други предприятия					
2. Държани до настъпване на падеж					
държавни ценни книжа					
облигации, в т.ч.:					
общински облигации					
други инвестиции, държани до настъпване на падеж					
3. Други					
Общо за група VI:	0	0.00%	0	0	изчислена стойност
VII. Търговски и други вземания					
1. Вземания от свързани предприятия					
2. Вземания по търговски заеми					
3. Вземания по финансов лизинг					
4. Други					
Общо за група VII:	0	0.00%	0	0	изчислена стойност
VIII. Разходи за бъдещи периоди					
IX. Активи по отсрочени данъци					
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	7 151	86.23%	-20373	13 222	изчислена стойност
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Материални запаси					
1. Материали	1 110	13.38%	0	1 110	оценка
2. Продукция					
3. Стоки					
4. Незавършено производство					
5. Биологични активи					
6. Други					
Общо за група I:	1 110	13.38%	-2220	1 110	изчислена стойност
II. Търговски и други вземания					
1. Вземания от клиенти и доставчици	32	0.39%	-6	26	оценка
2. Вземания от свързани предприятия					
3. Предоставени аванси					
4. Вземания по предоставени търговски заеми					
5. Съдебни и присъдени вземания					
6. Данъци за възстановяване					
7. Вземания от персонала					
8. Други					
Общо за група II:	32	0.39%	-58	26	изчислена стойност
III. Финансови активи					
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.					
дългови ценни книжа					
деривативи					

други					
2. Финансови активи, обявени за продажба					
3. Други					
Общо за група III:	0	0.00%	0	0	изчислена стойност
IV. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой					
2. Парични средства в безсрочни депозити					
3. Блокирани парични средства					
4. Парични еквиваленти					
Общо за група IV:	0	0.00%	0	0	изчислена стойност
V. Разходи за бъдещи периоди					
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	1 142	13.77%	-2278	1 136	изчислена стойност
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	8 293	100.00%	6064	14 357	изчислена стойност

ПАСИВИ	30.9.2025 балансови данни BGN '000	%	разлика	30.9.2025 пазарна стойност BGN '000	коментар
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал					
Записан и внесен капитал т.ч.:					
обикновени акции					
привилегирвани акции					
Изкупени собствени обикновени акции					
Изкупени собствени привилегирвани акции					
Невнесен капитал					
Общо за група I:	0	0.00%			
II. Резерви					
1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа					
2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите					
3. Целеви резерви, в т.ч.:	7 375	88.93%			
общи резерви					
специализирани резерви					
други резерви (забележка: по преценка на оценителя с цел равняване)	7 375	88.93%			
Общо за група II:	7 375	88.93%			
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	0	0.00%			
неразпределена печалба					
непокрита загуба					
еднократен ефект от промени в счетоводната политика					
2. Текуща печалба					
3. Текуща загуба	-965	-11.64%			
Общо за група III:	-965	-11.64%			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	6 410	77.29%			
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ					
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения					
I. Търговски и други задължения					
2. Задължения към свързани предприятия					
3. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финанс. институции					
4. Задължения по получени търговски заеми					
5. Задължения по облигационни заеми					
6. Други (правителствени финансираня)					
Общо за група I:	0	0.00%	0	0	изчислена стойност
II. Други нетекущи пасиви (провизии)					
III. Приходи за бъдещи периоди					
IV. Пасиви по отсрочени данъци					
V. Финансираня					
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	0	0.00%	0	0	изчислена стойност
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ					
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции					
2. Текуща част от нетекущите задължения					
3. Текущи задължения, в т.ч.:	395	4.76%	0	395	изчислена стойност
задължения към свързани предприятия					
задължения по получени търговски заеми					
задължения към доставчици и клиенти	145	1.75%	0	145	приета стойност
получени аванси					
задължения към персонала	189	2.28%	0	189	приета стойност
задължения към осигурителни предприятия	39	0.47%	0	39	приета стойност
данъчни задължения	22	0.27%	0	22	приета стойност
4. Други					
5. Провизии					
Общо за група I:	395	4.76%	0	395	изчислена стойност
II. Други текущи пасиви					
III. Приходи за бъдещи периоди					



коэффициент на покритие

7.62 коэффициент

размер на пазарна декапитализация:

-

индикация за пазарна стойност (BGN '000):

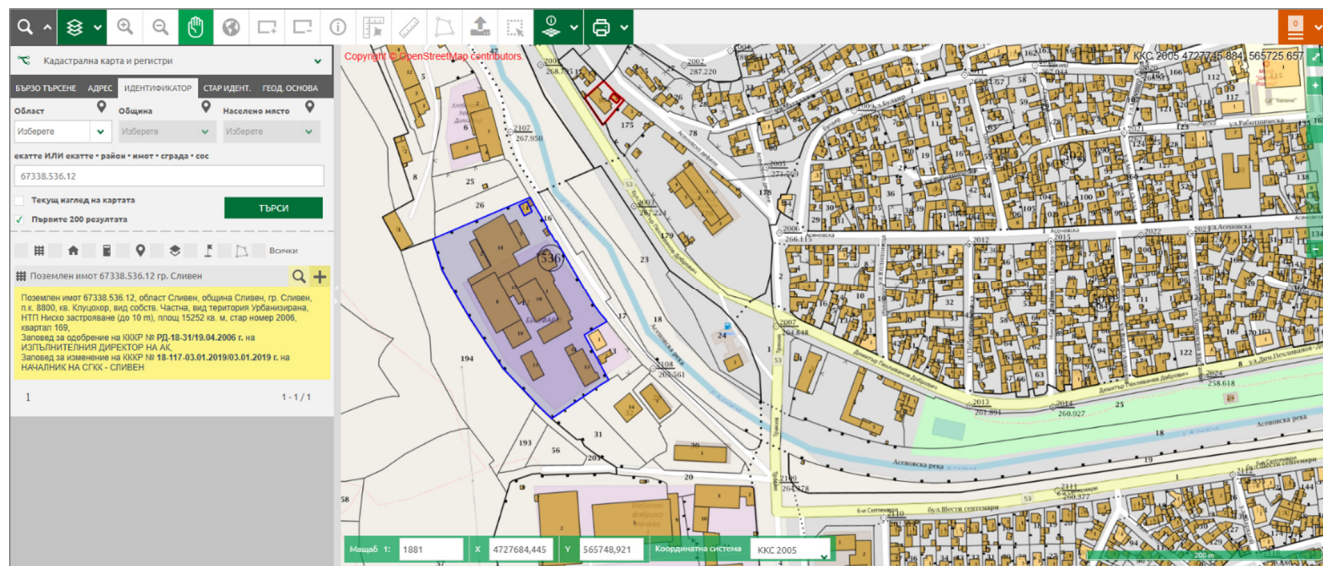
13 962 оценка

IV. Финансираня	1 488	17.94%	-1488	0	неприета стойност
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1 883	22.71%	-1488	395	изчислена стойност
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (Раздели "В"+"Г"):	1 883	22.71%	-1488	395	изчислена стойност
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	8 293	100.00%	6064	14 357	изчислена стойност

индикация за пазарна стойност на ОЧТП по метод ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	13 962 125 BGN
--	----------------

Обект на оценка са неограничени¹ вещни права на собственост върху недвижим имот, съставляващ урегулиран поземлен имот с реализирано застрояване на сгради, строителни съоръжения, външни връзки към комунални мрежи, елементи на техническа инфраструктура и благоустрояване.

Ситуирането на така дефинирания обект за оценяване е отразено на приложената схема и се конкретизира в местоположение - поземлен имот с идентификатор 67338.536.12 в кв.169 по плана на гр. Сливен, община Сливен, област Сливен, с административен адрес - кв. Клуцохор, бул. Тракия № 75.



Спецификата на отбелязаното по-горе местоположение и характеристиките на районната среда за оценявания недвижим имот, могат да се резюмират в следното:

- оценяваният обект е разположен в обособена част от предимно производствена зона (Пп), съгласно предвижданията на ОУП на общ. Сливен, при спазване на посочените по-долу референтни устройствени показатели за плътност и интензивност на застрояване:

плътност на застрояване (П застр.)	50%
интензивност на застрояване (К инт.)	1.00
озеленена площ (П озел.)	> 20%
- устройственото развитие на района е със средна, по интензивност, степен на усвояване по отношение на реализирано застрояване (при висок относителен дял на строителство, изпълнено през втората половина на миналия век и по-нисък дял на новото строителство през последните 20 години) и ограничения (териториални² и нормативни³) за разширяване обхвата и разнообразието на възможностите за застрояване на района, което предполага 90% възможна усвояемост на посочените по-горе устройствени показатели по отношение на оценявания обект;
- районът е с добре обезпечена транспортна комуникативност, осигуряваща нормален достъп (в т.ч. пешеходен, автомобилен и по-ограничено - чрез средствата за обществен транспорт) при условия на непълно изградена вътрешна улична мрежа, с ниска интензивност на развитие и проводимост на транспортни потоци, в добро техническо състояние на пътни настилки и обслужващи системи и недостатъчност на организирани обществени площи за кратковременен престой и продължително паркиране на ППС;
- налице е пълна обезпеченост по отношение на техническа инфраструктура, в т.ч. доставни проводни и мрежи за района по отношение на водопровод, канализация и електрооснабдяване, както и възможни връзки към близки мрежи за газоснабдяване;
- районът се характеризира с ниска степен на обезпеченост със социална инфраструктура, поради периферна отдалеченост от общинския административен център и ограничен състав от налични елементи на социалната инфраструктура в териториалния обхват на граничещите с него устройствени зони;
- екологически районът е необременен и се характеризира с ниво на шум от пътен трафик и други източници, в граници до 60 db, при нисък относителен дял на площи за озеленяване и ниска степен на фактическа наситеност с непълно организирани зелени площи, а от гледна точка на сеизмичен риск попада в микросеизмична зона, с интензивност IX степен по MSK-64 и геоложки строеж от типична подбалканска «авренска свита» - мергели с прослойки от пясъчници;

¹ в относителен дял на собственост 100%, като всички анализи, свързани с изготвянето на настоящата оценка, се основават на абсолютност по отношение на вещните права на собственост, върху пълната имуществена съставност на разглеждания недвижим имот и в този аспект при извършване на оценъчните анализи не е отчитано действие на ограничени вещни права в полза на трети лица, тежести и възбрани;

² поради стеснен териториален обхват на района, ограничен между река Асеновска (в североизточна посока) и горски територии (в югозападна посока);

³ произтичащи от допустимостта за конкретните видове застрояване, съобразно предвижданията на ОУП за общ. Сливен, съгласно които необходимите места за паркиране и гариране в имотите се осигуряват на територията на всяко УПИ при спазване изискванията на чл. 24 от Наредба № 2/29.06.2004 за планиране и проектиране на комуникационно - транспортните системи на урбанизирани територии;

- районът се характеризира с умерено изразена пазарна атрактивност и дебалансирано съотношение между пазарно търсене и предлагане, изразяващо се в ограничено предлагане на незастроени поземлени имоти/терени за инвестиционна разработка спрямо малко по-изразено предлагане на застроени имоти, в т.ч. самостоятелни обекти в сгради и сгради с прилежащ терен (предимно с производствено и складово предназначение) при ниска степен на текущо търсене, в резултат на което (отчитайки устройствената усвоеност на зоната и състоянието на местния пазар за недвижими имоти) се очертава тенденция на развитие, характерна за етап на пазарно задържане⁴, с потенциал за бавно последващо повишаване на интензивността в инвестиционните интереси към района и имотите в него, както и на постигнатите ценови нива по сделки (продажбени и наемни).

Основните имотни елементи на обекта, върху който се прилагат вещните права на собственост, със съответните им технически характеристики, се изразяват в следното:

- Терен** - право на собственост върху урегулиран поземлен имот, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 67338.536.12 в кв.169 и площ 15 252 м², по плана на гр. Сливен, кв. Клуцохор.
- Застрояване** - вещно право на собственост върху съвкупност от групово и индивидуално застроени производствени, складови и обслужващи сгради, с обща разгъната застроена площ 6 225 м², свързани със съответните, за съдържащата ги теренна площадка, строителни съоръжения, външни връзки към комунални мрежи, елементи на площадкова техническа инфраструктура и благоустрояване.

Преобладаващата носеща система на сградите е формирана и реализирана чрез скелетно - гредови конструкции, със стоманобетонни елементи, изпълнени по монолитен строителен способ, като в останалата част сградите са с рамкови конструкции от носещи стоманени елементи, изпълнени по монтажен/сглобяем строителен способ.

Строителното изпълнение и оборудване на сградите е от т.нар. условно съпоставим тип, спрямо масов модел на подобен вид ново/съвременно строителство (поради различия в нормативните бази при проектирането и при технологиите за изпълнение в строителството между текущия момент на оценяването и този на фактическото строително изграждане) и се характеризира с обичайно/стандартно качество на вложени строителни материали и продукти при условия на нормална техническа сложност за реализирани груби, довършителни и инсталационни видове строителни и монтажни работи.

Общото техническо състояние на сградите е функционално обвързано с акумулирано нормално физическо овехтяване при обичайна експлоатация, което предполага възможност за бъдещо ползване⁵ по предназначение в рамките на остатъчен срок от 40 год. (съобразно текущото общо техническо състояние) или 45 год. (след изпълнение на необходими строителни и монтажни работи, под формата на полезни разноски с довършителен, ремонтно - възстановителен и окомплектовъчен характер, чийто относителен дял, към момента на оценяването, е приблизително 10% от настоящата им строителна стойност).

Целта на настоящата оценка и спецификата на оценяваните вещни права върху разглеждания недвижим имот предполагат, определянето на най-добра и ефективна форма за неговото ползване⁶ в съответствие с дефиницията на приетата база за пазарна стойност, както и отчитането на потенциалните финансови ефекти от нея в оценъчните анализи, което отнесено към конкретиката на разглеждания случай фокусира вниманието на оценителя в аналитична преценка на перспективната възможност за отделяне правото на ползване от правото на собственост върху същия имот чрез наемен/и договор/и, с пазарна възмездност, отложен срок и кореспондиращи разходи по привеждането му във вид и състояние за постигане на оптимална ефективност по отношение на очаквани доходи от наем.

Видът и състоянието на оценявания обект (урегулиран поземлен имот с реализирано застрояване на сгради, строителни съоръжения, външни връзки към комунални мрежи, елементи на техническа инфраструктура и благоустрояване), може да се илюстрират чрез приложения по-долу фотографски материал:



Сграда производствена част и хладилна камера
Инв.№ 2030-0000607; 2040-0011789
(идентификатор 67338.536.12.1)



Производствена лаборатория
Инв.№ 2030-0000609
(идентификатор 67338.536.12.1)



Производствена лаборатория
Инв.№ 2030-0000610
(идентификатор 67338.536.12.1)

⁴ изразяващо се в периода на последните 5 години;

⁵ при условията на системно осъществявана техническа поддръжка;

⁶ извън рамките на директната употреба от текущия собственик на имота;

Приложение 2 (оценка на дълготрайни материални активи в недвижими имоти)



Сграда - Склад за материали
Инв.№ 2030-0000611
(идентификатор 67338.536.12.13)



Склад за инфузионни разтвори, Гараж и Склад за амбалаж
Инв.№ 2030-0000614; 2030-0000618; 2030-0000623
(идентификатор 67338.536.12.11, 67338.536.12.5)



Сграда адм. част, Лаборатория ВСЕ/ДЗЖ и Портнерна
Инв.№ 2030-0000608; 2030-0000620; 2030-0000612
(идентификатор 67338.536.12.1, 67338.536.12.16),



Цех стерилно разливане, Пречиствателна станция
Инв.№ 2030-0000632; 2030-0000628
(идентификатор 67338.536.12.10, 67338.536.12.7)



Склад за съхранение на натриев хлорид
Инв.№ 2030-0000631
(идентификатор 67338.536.12.19)



Трафопост
Инв.№ 2030-0000615, 2030-0000616
(идентификатор 67338.536.12.6)



Сграда - кухня/офиси
Инв.№ 2030-0000619
(идентификатор 67338.536.12.1)



Склад за стоки
Инв.№ 2030-0000622
(идентификатор 67338.536.12.2)



Гараж за лек автомобил
Инв.№ 2030-0000617
(идентификатор 67338.536.12.12)



Подпорна стена
Инв.№ 2040-0011692
(идентификатор - към 67338.536.12)



Естакада 2П160
Инв.№ 2040-0011816
(идентификатор - към 67338.536.12)

В оценителската практика съществуват три подхода за определяне пазарната стойност на вещни права върху недвижими имоти, дефинирани в приложимите стандарти за оценяване като сравнителен подход⁷, приходен подход⁸ и разходен подход⁹. В рамките на всеки подход, както и при комбинациите между тях, се използват един или повече методи за оценяване, които могат да бъдат резюмирани, както следва:

- метод на пазарните сравнения, при пазарна оценка на вещни права върху недвижим имот, е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на сравнение с реализирани цени на активен пазар при актуални сделки с идентични права върху имоти, имащи сходни характеристики;
- метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем, при пазарна оценка на права върху недвижим имот, е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на способността му да генерира приходи, чрез капитализиране на нетен доход от наем за определен период;

⁷ съгласно т.1.7.3 и т.6.1 на БСО, сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни такива, за които е налична надеждна ценова информация;

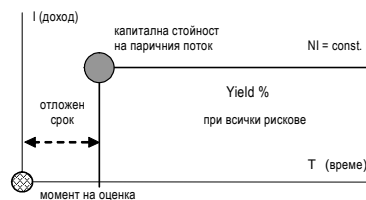
⁸ съгласно т.1.7.1 и т.6.2 на БСО, приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци и се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права;

⁹ съгласно т.1.7.2 и т.6.3 на БСО, разходният подход извежда стойност и се основава на оценка на необходимите разходи за създаване или придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв, със същото предназначение и полезност като оценявания;

- метод на амортизираната възстановителна стойност, при пазарна оценка на вещни права върху недвижим имот, е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на разходите за неговото създаване или заместване с подобен към момента на оценката, намалени със стойността на физическото¹⁰, моралното¹¹ и икономическото¹² обезценяване на имота.

Специфичните условия и работни хипотези, свързани с комбинираното прилагане на визираните по-горе подходи и свързаните с тях методи за оценяване, при относимостта им към определянето на пазарна стойност за вещните права на собственост върху разглеждания недвижим имот се изразяват в следното:

- индикативната пазарна стойност на недвижим имот, базирана на пазарно сравнение, се определя чрез съпоставка с пазарни аналози от проучени сделки по прехвърляне на вещни права на собственост върху идентични имоти или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на подобни имоти в района на оценявания (в т.ч. отчисления за разпределени разходи по осъществяване на сделка - комисионни за посредничество, нотариални, държавни и местни такси);
- очакван срок за успешна реализация на пазарна сделка с недвижим имот в нормално ликвидни условия за неговата хипотетична или реална вакантност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на текущи сделки с недвижими имоти в района на оценявания обект;
- лихвената ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни решения, през визирания по-горе срок на отложена транзакция/сделка, се приема в размера на мораторна лихва¹³ при забава и отлагане на парични вземания;
- финансово - икономическия подход към пазарната стойност на оценяван недвижим имот се основава на предпоставка, че последния представлява капитал с потенциална доходност, която във функционална зависимост от времето, риска и начина на управление, формира неговата настояща пазарна ценност;
- възможността за разделяне правото на ползване от правото на собственост за оценявания имот се приема като форма на управление, резултираща в най-добро ползване според контекста на приетата база за стойността и предполага развитие на финансов потенциал в съответствие с представената инвестиционна схема за третиране на устойчив паричен поток на нетни годишни доходи от наем;
- пазарната стойност на наем се определя чрез пазарно сравнение с проучени (съществуващи и алтернативно възможни) наемни договори за аналози в района на оценявания недвижим имот при паралелно отчитане на актуалното средно ценово равнище за наеми в масовия пазар и предпоставка за умерен оптимизъм в очакванията за постигане на изискуемия наем за имота;
- формирането на брутен годишен доход от наем се основава върху субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на календарна година при оптимална заетост на отдавания под наем недвижим имот;
- нетен годишен доход от наем се, определя като разлика между стойностите на реализиран брутен годишен доход, разходите за стопанисване и управление, които са приемат в размер на 10% от brutния годишен доход от наем и на отчисление от същата стойност за възможен риск от отпадане на наема, кореспондиращо на евентуални загуби от неполучени 6 месечни вноски за наемен период от 60 месеца;
- невъзможност за бърза експлоатационна готовност на оценяван недвижим имот, при отдаване под наем, предвижда определяне на евентуални разходи по ремонти и/или строително довършване на имота и отложен срок, след който би могло да се премине към условия на визираната по-горе схема на устойчив паричен поток от очаквани годишни наемни доходи;
- индикацията за приходна пазарна стойност на недвижим имот е еквивалент на настояща капитална стойност на отложен във времето паричен поток от нетни доходи, реализирани¹⁴ от отдаването на имота под наем, коригирана с последващо добавяне на текущата капитална стойност на припадащ се към имота остатъчен застроителен потенциал на съдържащия го урегулиран поземлен имот или на пазарната стойност на обслужващия го терен и приспадане на разходите за привеждане на имота в подходящ и пазарно издържан вид и състояние за ползване при отдаването му под наем;



¹⁰ загуба на полезност, дължаща се на физическо изхабяване на имота/актива или на неговите компоненти в резултат на неговата възраст и нормално ползване, която загуба води до загуба на стойност;

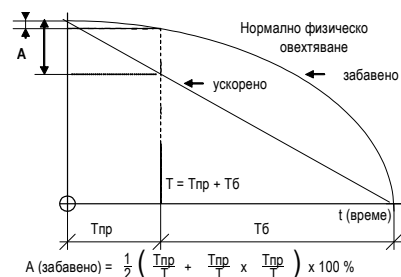
¹¹ загуба на полезност, причинена от неефективност на съответния имот/актив в сравнение със заместващия го актив, която води до загуба на стойност, в т.ч. прекомерни капиталови разходи за оценявания обект/актив, сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски капиталови разходи и/или прекомерни експлоатационни разходи в оценявания обект/актив сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски експлоатационни разходи;

¹² загуба на полезност, причинена от икономически или свързани с местоположението фактори, външни за обекта/актива, водещи върху загуба на стойност, особено фактори, свързани с промени в предлагането или търсенето на продукти, произведени с помощта на актива;

¹³ лихвена ставка, формирана на база текущ основен лихвен процент на БНБ и съответна рискова надбавка върху така приетия лихвен базис, отразяваща спецификата на пазарния сегмент и на оценявания обект или ефективен лихвен процент по нов бизнес за кредити, различни от овърдрафт, в сектор Нефинансови предприятия по период на първоначално фиксиране на лихвения процент и съответна рискова надбавка;

¹⁴ чрез дисконтирана капитализация с пазарно наложена норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията, контролирана в субективен план чрез анализ на граничните параметри за разумна допустимост на прилаганата лихвена ставка;

- пазарна стойност на терен в поземлен имот или в урегулиран поземлен имот (при оценяване на вакантни терени за инвестиционна разработка, както и при застроени имоти, за които се използва метода на амортизираните разходи за създаване/подмяна) се определя на база сравнение с пазарни аналози от проучени сделки по прехвърляне на вещни права на собственост върху идентични имоти или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими имоти в района на оценявания обект (в т.ч. и с отчисления, основаващи се на разпределени разходи по мероприятия, имащи отношение към осъществяване на евентуална сделка - комисионни за услуги по посредничество, нотариални, държавни и местни такси) при допълващия ефект на инвестиционен анализ за пазарна ценност, изграден върху застроителния потенциал на имота при оптимална строителна разработка с възмездност по остатъчна стойност след нейната пълна реализация;
- очакван срок за успешна реализация на пазарна сделка с терен в поземлен имот или в урегулиран поземлен имот, в нормално ликвидни условия за неговата вакантност, в т.ч. и при отчитане на формирания, по логиката на предходното приемане, индикатор за пазарна ценност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на сделки с подобни имоти в района на оценявания обект;
- лихвената ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни решения, през визириания по-горе срок на отложена транзакция/сделка, се приема в размера на визириания по-горе мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания;
- пазарна стойност на терен в поземлен имот или в урегулиран поземлен имот се формира върху базиса на неговата нормално ликвидна пазарна стойност с отчитане приноса от потенциала на реализирана инвестиционна разработка, което предполага включване на използваната стойностна индикация в инвестиционен процес по създаване на текущо съществуващо застрояване върху терена (ако има такова) и мултиплициране на потенциалните разходи по финансиране на разработката към очакванията за текуща пазарна ценност на имота, при използване на инвестиционна норма за възвръщаемост, еквивалентна на визириания по-горе мораторна лихва при забава или отлагане на парични вземания;
- разходната пазарна стойност на застрояване, в т.ч. сграда, постройка и строително съоръжение (при оценяване на застроени имоти, за които се използва метода на амортизираните разходи за създаване/подмяна) се определя на база сравнение с анализирани пазарни модели/еталони за строителство на подобни обекти, през последните 6 месеца и ориентирани към единична строителна стойност за изграждане на бруто застроена площ, определена в съответствие с правилата и дефинициите на БДС 163-86;
- обичайните срокове за реализация на строителна разработка позволяват отчитането на разходите по финансиране на инвестиционния процес да се извърши по линейна схема с регулярни и равни по стойност месечни плащания при еквивалентна възвръщаемост на мораторната лихва с оглед отчитане алтернативността на капиталовложението спрямо равностойно във финансовия сектор;
- brutната стойност на разходите за създаване на застрояване се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване по представената схема за амортизация на сложни технически системи от затворен (консервативен) тип, която определя общото техническо състояние на носещата конструкция и винкулираните с нея архитектурни и строителни системи, елементи и инсталации, отчитайки характера и сроковете на тяхната проектно предвидена и очаквана бъдеща експлоатация, до изчерпване на работните им функции и достигане на състояние, налагащо извършване на реновация или саниране;
- brutната стойност на разходите за създаване се редуцира с отчисления за морално овехтяване, което отчита функционалността на застрояването по отношение на експлоатационното му отреждане и годност за ползване при съчетаване на предназначението му с алтернативни дейности, както и за различия между текущо действащата нормативна база в проектирането и строителното изпълнение и тази, която е била актуална за времето на неговото изграждане;
- разходната пазарна стойност на недвижим имот е сумата от пазарната стойност на правата върху прилежащия поземлен имот или стойността на правото на строеж върху него и индикативната стойност на съдържащото се в него застрояване, определена чрез разходите за неговото създаване или подмяна;
- оценяваната пазарна стойност на недвижим имот се формира като претеглено заключение, по степен на приложимост и потенциал за реализация, на изведените ценови резултати от приложените оценъчни методи, при хипотеза за нормална ликвидност на имота в съществуващата пазарна среда и налагане на разумен баланс в очакванията за разпределената им тежест към крайния резултат.



Следва да се отбележи, че използваната оценъчна методика се основава върху пазарни принципи и не съобразява регулации на специфични нормативни уредби, свързани с други различни и непазарни ценови бази за разглежданите вещни права на собственост и правните възможности за тяхното упражняване.

В оценката се използва сравнителна информация, произтичаща от действието на активен пазар и базираща се на съществуващо пазарно предлагане за съпоставими обекти/аналози (в аспект на технико-икономическа съпоставимост при условия на еднакво районно местоположение), отразено в интернет портали за недвижими имоти, която се изразява в:

- индикации за актуални продажбени и наемни цени на подобни или сходни недвижими имоти;
- индикации за срокове за пазарна реализация на сделки (продажбени и наемни) с подобни или сходни недвижими имоти;
- индикации за строителни цени на сгради и постройки.

Извършената оценка и изведените резултати за пазарна стойност са чувствителни по отношение на:

- възможни отклонения на приложените сравнителни стойности, от данните на активните пазари, спрямо техните реални стойности;
- изменения, произтичащи от реструктуриране, възстановяване и/или други действия с оценявания недвижим имот, които не са планирани към момента на оценката.

Приложените подходи и методи за оценяване използват тест за обоснованост, с който се гарантира, че допусканията, на които са базирани оценъчните прогнози съответстват на реализирани резултати в миналото и/или са нормално осъществими при текущите пазарни условия, а също така съобразяват приетото за целите на оценката текущо състояние на оценявания недвижим имот, при което влиянието на визираните по-горе изменения от реструктуриране, възстановяване или други действия, които не са планирани към момента на оценката, остава без ефект върху изведените резултати.

Анализите, свързани с оценката на вещните права на собственост върху разглеждания недвижим имот, са съобразени с изложените по-горе условия и работни хипотези на приложимата методика за оценяване и заедно с изведените резултати, са представени в приложените по-долу оценъчни анализи:

« данни за оценъчните анализи »

обект на оценяване: Вещни права на собственост върху урегулиран поземлен имот с реализирано застрояване и елементи на техн. инфраструктура и благоустрояване

местоположение:

ПИ с идентификатор 67338.536.12 (УПИ I в кв.169 на гр. Сливен, кв. Клуцохор, общ. Сливен, обл. Сливен)

Кадастрална карта и регистри

ВЪРХУ ТЪРСЕНЕ

АДРЕС

ИДЕНТИФИКАТОР

СТАР ИДЕНТ.

ГЕОД. ОСНОВА

Област

Община

Населено място

Изберете

Изберете

Изберете

екатте ИЛИ екатте * район * имот * сграда * сос

67338.536.12

Текущ изглед на картата

Първите 200 резултата

ТЪРСИ

Поземлен имот 67338.536.12 гр. Сливен

Проектиран имот 67338.536.12, област Сливен, община Сливен, гр. Сливен, п.к. 8800, кв. Клуцохор, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м), площ 15252 кв. м, стар номер 2006, квартал 169, Заповед за одобрение на КУОР № РД-48-31/19.04.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК, Заповед за изменение на КУОР № 18-117.03.01.2019/03.01.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГОК - СЛИВЕН

данни за терена на оценявания недвижим имот				стойност	мярка		
площ на терена				15 252	кв.м		
плътност на застрояване (под средното ниво на терена)		устройствена зона	Пс / Пп	0.00%	%		
плътност на застрояване (над средното ниво на терена)				50.00%	%		
интензивност на застрояване				1.0000	-		
степен на усвояемост за устройствените показатели				90.00%	-		
оценяван дял от терена				100.00%	%		

данни за съществуващото застрояване на оценявания недвижим имот			стойност	мярка
застроена площ			5 137.50	кв.м
бруто застроена площ (разгъната застроена площ)			6 225.00	кв.м
срок за реализация на застрояването			15	мес.
обичаен срок за нормална експлоатация на застрояването			60	год.
очакван остатъчен срок за бъдеща експлоатация на застрояването			40	год.
пазарна стойност на строителни и монтажни работи за изграждане на аналог			488.05	€/кв.м
относителен дял на работи за ремонт/довършване спрямо строителната стойност на застрояването			10.00%	%
относителен дял на работи за изграждане на външни връзки спрямо строителната стойност			1.25%	%
относителен дял на работи за изграждане на специални инсталации спрямо строителната стойност			0.25%	%
относителен дял на инженерингови работи спрямо строителната стойност на застрояването			7.50%	%
относителен дял на работи по верт. планировка и благоустрояване спрямо строителната стойност			7.50%	%
оценяван дял от застрояването			100.00%	%

данни за устройствено допустимото застрояване на терена на оценявания недвижим имот			стойност	мярка
застроена площ			6 863.40	кв.м
бруто застроена площ (разгъната застроена площ)			13 726.80	кв.м
срок за реализация на застрояването			24	мес.
пазарна стойност на строителни и монтажни работи за ново строителство съгласно устр. отреджения			527.60	€/кв.м
относителен дял на работи за изграждане на външни връзки спрямо строителната стойност на застрояването			0.75%	%
относителен дял на работи за изграждане на специални инсталации спрямо строителната стойност			2.50%	%
относителен дял на инженерингови работи спрямо строителната стойност на застрояването			7.50%	%
относителен дял на работи по верт. планировка и благоустрояване спрямо строителната стойност			10.00%	%

сравнителни данни			стойност	мярка
срок за осъществяване на трансакция с пазарни аналози - вакантни терени за инвестиционна разработка			12	мес.
срок за осъществяване на трансакция с аналози - самостоятелни обекти в сграда или сграда			12	мес.
средна продажбена цена на пазарни аналози - вакантни терени за инвестиционна разработка			59.00	€/кв.м
средна пазарна стойност на аналози			595.00	€/кв.м
средна пазарна стойност на месечен наем за аналози			3.50	€/кв.м
калкулативна пазарна норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията		с тежест : 60%	5.99%	%
сравнителна пазарна норма на възвръщаемост		с тежест : 40%	7.00%	%
приложима норма на възвръщаемост			6.40%	%

обект за оценка : Производствена база - Сливен в ПИ с идентификатор 67338.536.12

дата на оценяване : 30.09.2025 г.

« данни за оценъчните анализи »

данни за формиране продажбена цена на застрояване	стойност	мярка
относителен дял на основна застроена площ в сградното застрояване, използвано за сравнителен аналог	75.00%	%
обичаен срок за нормална експлоатация на застрояването, използвано за сравнителен аналог	60	год.
остатъчен срок за нормална експлоатация на застрояването, използвано за сравнителен аналог	50	год.
средна пазарна стойност на анализи - самостоятелни обекти в сграда или сграда	595.00	€/кв.м
корекционен коефициент на сравнимото пазарно свидетелство съобразно възрастта на анализите	1.0972	-
корекционен коефициент на сравнимото пазарно свидетелство за отчитане спецификата на оценявания обект	1.0610	-
срок за осъществяване на транзакция с анализи - самостоятелни обекти в сграда или сграда	12	мес.
мораторна лихва за пропуснати ползи от отлагане на сделката спрямо момента на оценка	6.75%	%
дисконтов фактор за мораторната лихва и предвидения срок за реализация на сделка	0.9350	-
текуща единична стойност на пазарния аналог в условия на сделка	647.65	€/кв.м
разпределени разходи по подготовка и осъществяване на сделка	11.34	€/кв.м
нормално очаквана единична продажбена цена за анализи - самостоятелни обекти в сграда или сграда	636.31	€/кв.м
калкулативна разходна пазарна стойност на анализи - самостоятелни обекти в сграда или сграда	709.70	€/кв.м
срок за отлагане на паричния поток от наеми в зависимост от годност за експлоатация и пазарно търсене на имота	12	мес.
срок без наеми в рамките на петгодишен наемен договор за отчитане риска от отпадане на наема и загуби	6	мес.

« оценъчни анализи и резултати »

Индикация за пазарна стойност на вакантен терен на база сравнение с анализи в условия на развит пазар

елементи и параметри на оценъчния анализ	стойност	мярка
средна единична цена за пазарно предлагане на терени в района на имотна локализация	59.00	€/кв.м
очакван срок за нормална реализация на сделка с терен	12	мес.
мораторна лихва за пропуснати ползи от отлагане на сделката спрямо момента на оценка	6.75%	%
дисконтов фактор за мораторната лихва и предвидения срок за реализация на сделка	0.9350	-
текуща единична стойност на поземления имот в условия на сделка	55.17	€/кв.м
разпределени разходи по подготовка и осъществяване на сделка	0.97	€/кв.м
текуща единична пазарна стойност на терен (в неразработен вид и състояние)	54.20	€/кв.м
корективен коефициент за привеждане на сравнителните данни към спецификата на оценявания имот	0.9225	-
единична пазарна стойност на вакантен терен при сравнение с анализи	50.00	€/кв.м

Индикация за пазарна стойност на вакантен терен на база застроителен потенциал и инвестиционна разработка

елементи и параметри на оценъчния анализ	стойност	мярка
пълна разгъната застроена площ (бруто застроена площ) на допустимо застрояване върху терена	13 726.80	кв.м
пазарна стойност на строителни и монтажни работи за изграждане на ново строителство - заместващ модел	523.65	€/кв.м
разходи по изграждане на външни връзки към комунални мрежи	3.93	€/кв.м
разходи за сградни инсталации и инкорпорирано оборудване, невключени в стойността на сравнителния аналог	13.10	€/кв.м
инженерингови разходи по строителната разработка (проектиране, стр. надзор и консултантски услуги)	42.97	€/кв.м
прилежаща към застрояването дворна площ от терена за благоустрояване	8 388.60	кв.м
единична стойност на разходи за благоустрояване на прилежащата дворна площ	52.75	€/кв.м
обща стойност на разходите за благоустрояване	442 498.65	€
разпределена единична стойност на разходите за благоустрояване към единица бруто застроена площ	32.24	€/кв.м
обща стойност на разходите за изграждане на ново строителство - заместващ модел	615.89	€/кв.м
очакван срок за реализация на инвестиционна разработка (срок за реализация на строителното изпълнение)	24	мес.
бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес	41.53	€/кв.м
сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес	36.31	€/кв.м
обща стойност на инвестиционната разработка към момента на извършваната оценка	8 772 797.88	€
продаваема основна застроена площ	10 295.10	кв.м
очаквана единична продажбена цена за основна застроена площ	709.70	€/кв.м
очаквани приходи от продажба на основна застроена площ	7 306 432.47	€
продаваема обслужваща застроена площ	3 431.70	кв.м
очаквана единична продажбена цена за обслужваща застроена площ	709.70	€/кв.м
очаквани приходи от продажба на обслужваща застроена площ	2 435 477.49	€
обща стойност на очакваните приходи от продажби	9 741 909.96	€
остатъчна стойност на оценявания терен	969 112.08	€
отложен срок за реализация на остатъчната стойност спрямо текущия момент на оценка	24	мес.
мораторна лихва за отложения характер на остатъчната стойност спрямо момента на оценка	6.75%	%
добавъчна рискова премия за ефективност на продажбите в предвидения отложен срок	2.75%	%
дисконтов фактор за отложената остатъчна стойност	0.8276	-
настояща пазарна стойност на оценявания терен при инвестиционна разработка	802 037.16	€
площ на оценявания терен	15 252.00	кв.м
единична пазарна стойност на вакантен терен при инвестиционна разработка с остатъчна стойност	52.59	€/кв.м

« оценъчни анализи и резултати »

Пазарна стойност на оценявано вещно право върху терена на недвижимия имот

елементи и параметри на оценъчния анализ	тегло (%)	стойност	мярка
единична пазарна стойност на вакантен терен при сравнение с аналози	40%	50.00	€/кв.м
единична пазарна стойност на вакантен терен при инвестиционна разработка с остатъчна стойност	60%	52.59	€/кв.м
приложима единична пазарна стойност	100%	51.56	€/кв.м
срок на осъществена инвестиционна разработка в оценявания недвижим имот		15	мес.
бъдеща стойност на разходите по финансиране на осъществената разработка в имота		4.53	€/кв.м
сегашна стойност на разходите по финансиране на осъществената разработка в имота		4.19	€/кв.м
единична пазарна стойност при отчитане на осъществената инвестиционна разработка в имота		55.75	€/кв.м
оценяван дял от поземления имот (ПИ/УПИ)		100.00%	%
редукция за ограничена ликвидност в резултат на съсобственост върху поземления имот		1.0000	-
площ на терена		15 252.00	кв.м
пазарна стойност на вещни права на собственост върху разглеждания урегулиран поземлен имот		850 299.00	€

Разходна пазарна стойност на застрояването в оценявания недвижим имот

елементи и параметри на оценъчния анализ	стойност	мярка
общ разходи за строително изпълнение на сградното застрояване по текущи цени	481.95	€/кв.м
разходи по изграждане на външни връзки към комунални мрежи	6.03	€/кв.м
разходи за сградни инсталации и инкорпорирано оборудване, невключени в стойността на сравнителния аналог	1.21	€/кв.м
инженерингови разходи по строителната разработка (проектиране, строителен надзор и консултантски услуги)	36.69	€/кв.м
прилежаща към застрояването дворна площ от поземления имот за благоустрояване	10 114.50 кв.м	-
единична стойност на разходи за благоустрояване на прилежащата дворна площ	36.60 €/кв.м	-
обща стойност на разходите за благоустрояване	370 190.70 €	-
приведена единична стойност на разходите за благоустрояване към единица бруто застроена площ	59.47	€/кв.м
обща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценяваното застрояване	585.35	€/кв.м
нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)	15	мес.
бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес	33.58	€/кв.м
сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес	29.84	€/кв.м
брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на застрояването	615.19	€/кв.м
обичаен срок за нормална експлоатация на застрояването	60	год.
очакван срок за бъдеща експлоатация на застрояването според текущия му статус	40	год.
норма на достигнато нормално физическо овехтяване на застрояването	22.22%	%
отчисление за нормално физическо овехтяване на застрояването според текущия му статус	136.71	€/кв.м
отчисление за морално овехтяване на застрояването според текущите конюнктурни условия	110.74	€/кв.м
отчисления за необходими довършителни и/или ремонтно-възстановителни дейности по застрояването	58.54	€/кв.м
единична пазарна стойност на застрояването на база разходи за създаване/подмяна	309.20	€/кв.м
бруто застроена площ (разгъната застроена площ) на оценявания недвижим имот	6 225.00	кв.м
оценяван дял от застрояването	100.00%	%
редукция за ограничена ликвидност в резултат на съсобственост върху оценявания недвижим имот	1.0000	-
пазарна стойност на застрояването в оценявания недвижим имот на база разходи за създаване / подмяна	1 924 770.00	€

Приходна пазарна стойност на оценявания недвижим имот

елементи и параметри на оценъчния анализ	стойност	мярка
единична стойност на месечен наем за застроена полезна и обслужваща площ в оценявания недвижим имот	3.50	€/кв.м
отдавана под наем площ на оценявания недвижим имот	6 225.00	кв.м
нормално очаквана ефективност на приходите от наем през годината	100.00%	%
брутна стойност на годишния доход от наем	261 450.00	€
годишна стойност на разходите по стопанисване и управление	26 145.00	€
редукция, отчитаща риска от отпадане на наема и загуби	26 145.00	€
нетна стойност на годишния доход за оценявания имот	209 160.00	€
очакван срок за бъдеща експлоатация на оценявания недвижим имот според текущия му статус	45	год.
приложима пазарна норма за възвръщаемост	6.40%	%
доходен мултипликатор на паричния поток	14.6669	-
срок за отлагане на паричния поток в зависимост от годността за експлоатация и пазарно търсене	12	мес.
дисконтов фактор за капиталната стойност на паричния поток от очаквани доходи	0.9382	-
текуща капитална стойност на паричния поток от очаквани доходи	2 878 143.15	€
текуща капитална стойност на разходи за достигане на нормална експлоатационна годност	364 411.50	€
текуща капитална стойност на остатъчния строителен потенциал на урегулирания поземлен имот	277 467.75	€
оценяван дял от имота	100.00%	%
редукция за ограничена ликвидност в резултат на съсобственост	1.0000	-
пазарна стойност на оценявания недвижим имот на база капитализиран доход на наем	2 791 199.40	€

« оценъчни анализи и резултати »

Пазарна стойност на оценявания недвижим имот

елементи и параметри на оценъчния анализ	тегло (%)	стойност	мярка
пазарна стойност на оценявания недвижим имот на база разходи за създаване / подмяна	40%	2 775 069.00	€
пазарна стойност на оценявания недвижим имот на база капитализиран доход на наем	60%	2 791 199.40	€
пазарна стойност на оценявания недвижим имот		2 784 747.25	€

или със закръгление към цяло десетично число : **5 446 500 лв.** (пазарна стойност при нормална ликвидност)

земя/терен в УПИ : **542 680 лв.**

сгради, съоръжения и инфраструктура : **4 903 820 лв.**

[Списък](#) |
 [Карта](#)
1 - 9 от общо 9 обяви - Продава

Резултат от Вашето търсене на: Вид имот: СКЛАД, ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ; Местоположение: град Сливен Под райони: ПРОМИШЛЕНА ЗОНА Средна цена на имотите в извадката: 2 303 749 euro Средна цена на кв.м.: 595 euro. <i>/Цените са определени чрез средно аритметично/</i>	Запази филтъра Средна цена на имотите в извадката: 1 343 999 euro Средна цена на кв.м.: 500 euro. <i>/Цените са определени чрез медиянна стойност/</i>
---	--

Страница на резултата от търсене: <https://www.imot.bg/e4kxv7>

[Списък](#) |
 [Карта](#)
1 - 3 от общо 3 обяви - Дава под наем

Резултат от Вашето търсене на: Вид имот: СКЛАД, ПРОМ., ПОМЕЩЕНИЕ, Местоположение: град Сливен Под райони: ПРОМИШЛЕНА ЗОНА	Запази филтъра
--	---

Средна цена на имотите в извадката: 2 472 euro Средна цена на кв.м.: 3.5 euro /Цените са определени чрез средно аритметично/	Средна цена на имотите в извадката: 2 812 euro Средна цена на кв.м.: 3.98 euro /Цените са определени чрез медиянна стойност/
---	---

Страница на резултата от търсенето:



[← Списък](#) [↑ Карта](#) [1 - 4 от общо 4 обяви - Продава](#)

Резултат от Вашето търсене на: [Запази филтъра](#)

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**,
 Местоположение: **град Сливен**
 Под район: **ПРОМИШЛЕНА ЗОНА**
 Ток: **ДА**, Вода: **ДА**, Регулация: **ДА**,

Средна цена на имотите в извадката: 807 368 euro Средна цена на кв.м.: 59 euro . <i>/Цените са определени чрез средно аритметично/</i>	Средна цена на имотите в извадката: 856 874 euro Средна цена на кв.м.: 30 euro . <i>/Цените са определени чрез медианна стойност/</i>
--	---

Страница на резултата от търсенето: <https://www.imot.bg/e4b8qv>

дата на оценяване : 30.09.2025 г.

Разпределение на пазарната стойност за оценявания недвижим имот по съставни дълготрайни материални активи

инвентарен номер	описание	идентификатор по КККР	дата на въвеждане в експлоатация	отчетна стойност (лв)	остатъчна стойност (лв)	пазарна стойност (лв)
2010-0005504	Земя терен гр.Сливен 15.252 дка	67338.536.12	24/08/2023	346 303.85	346 303.85	542 680.00
ОБЩО	Земя			346 303.85	346 303.85	542 680.00
2030-0000607	Сграда производствена част	67338.536.12.1	31.10.2001	415 234.53	141 770.71	145 577.75
2030-0000609	Производствена лаборатория	67338.536.12.1	31.10.2001	819 220.25	351 106.36	360 534.75
2030-0000610	Производствена лаборатория	67338.536.12.1	31.12.2010	486 414.25	199 482.16	204 838.95
2030-0000611	Склад материали	67338.536.12.13	31.10.2001	56 325.00	17 572.31	18 044.20
2030-0000613	Цех за инфузионни разтвори	67338.536.12.8	31.10.2001	910 168.00	0.00	512 369.60
2030-0000614	Склад за инфузионни разтвори	67338.536.12.11	31.10.2001	34 760.00	10 843.93	11 135.15
2030-0000620	Лаборатория ВСЕ/ДЗЖ	67338.536.12.1	31.12.2014	386 171.06	291 346.81	299 170.45
2030-0000621	Цех за инфузионни разтвори - бутилки	67338.536.12.17	31.12.2015	1 548 031.96	0.00	871 448.40
2030-0000623	Склад за амбалаж	67338.536.12.11	31.12.2015	144 743.08	111 939.61	114 945.60
2030-0000624	Склад готова продукция	67338.536.12.18	19.04.2016	467 380.61	368 392.18	378 284.75
2030-0000625	Помещение за етикетирание	67338.536.12.1	20.12.2016	61 428.88	50 682.28	52 043.30
2030-0000626	Помещение музейни проби	67338.536.12.1	20.12.2016	21 963.95	18 121.09	18 607.75
2030-0000627	Ферментаторна зала	67338.536.12.1	31.12.2017	285 329.25	211 698.39	217 383.20
2030-0000628	Пречиствателна станция	67338.536.12.7	31.12.2017	124 099.21	92 074.40	94 546.95
2030-0000629	Компресорно помещение	67338.536.12.10	30.04.2018	18 147.43	13 663.56	14 030.50
2030-0000630	Филтър чисти помещения	67338.536.12.10	30.04.2018	40 081.40	30 177.90	30 988.30
2030-0000631	Склад за съхранение на натриев хлорид	67338.536.12.19	31.01.2019	280 295.47	205 580.01	211 100.55
2030-0000632	Цех стерилно разливане	67338.536.12.10	31.12.2020	49 457.83	42 998.99	44 153.70
2030-0000633	Алуминиева дограма	67338.536.12.1	12.08.2022	2 013.85	1 506.67	1 547.15
2030-0000608	Сграда - административна част	67338.536.12.1	31.10.2001	557 571.00	190 367.11	195 479.10
2030-0000612	Портиерна	67338.536.12.16	31.10.2001	2 773.00	865.28	888.55
2030-0000615	Трафопост	67338.536.12.6	31.10.2001	17 636.00	10 336.06	10 613.65
2030-0000616	Трафопост	67338.536.12.6	30.10.2021	9 404.00	7 931.63	8 144.65
2030-0000617	Гараж за лек автомобил	67338.536.12.12	31.10.2001	24 924.00	7 774.96	7 983.75
2030-0000618	Гараж за товарен автомобил	67338.536.12.5	31.10.2001	8 289.00	2 586.07	2 655.55
2030-0000619	Сграда кухня/офиси	67338.536.12.1	31.10.2001	38 586.00	12 037.80	12 361.10
2030-0000622	Склад за стоки	67338.536.12.2	31.12.2015	18 952.00	13 056.88	13 407.55
2040-0011687	Тръбопровод	към 67338.536.12	31.12.2010	1 680.00	688.99	707.50
2040-0011690	Съоръжение за водоулавяне	към 67338.536.12	30.09.2015	54 890.00	35 255.17	36 201.90
2040-0011692	Подпорна стена	към 67338.536.12	31.12.2015	102 567.35	66 903.63	68 700.25
2040-0011694	Сметище	към 67338.536.12	31.12.2015	19 146.24	12 488.85	12 824.25
2040-0011696	Вертикална планировка	към 67338.536.12	29.10.2020	392 098.61	315 027.77	323 487.35
2040-0011701	Платформа към транспортъор	към 67338.536.12	06.03.2017	2 190.00	949.05	974.55
2040-0011720	Поливна система	към 67338.536.12	22.12.2011	8 333.33	0.00	4 691.20
2040-0011760	Районно осветление / двор	към 67338.536.12	30.08.2003	1 650.02	0.00	928.90
2040-0011777	Защитна ограда	към 67338.536.12	23.09.2015	5 578.17	0.00	3 140.20
2040-0011779	Защитно ограждение	към 67338.536.12	23.09.2015	3 165.56	0.00	1 782.05
2040-0011816	Естакада 2П160	към 67338.536.12	04.05.2020	1 790.00	381.27	391.55
2040-0011876	Ограда	към 67338.536.12	31.10.2001	36 224.68	0.00	20 392.35
2040-0011882	Площадков водопров.и канализация	към 67338.536.12	-	0.10	0.00	8 443.20
2040-0011887	Кабелизация ВН.НН.РО	към 67338.536.12	-	0.10	0.00	6 754.40
2040-0011933	Кладенец	към 67338.536.12	30.08.2002	4 750.00	0.00	2 674.00
2040-0011680	Заземителна инсталация		-	0.10	0.00	4 222.10
2040-0011682	Климатизация чиста зона		30.08.2003	158 106.54	0.00	89 004.45
2040-0011683	Контактна мрежа		-	0.10	0.00	4 503.55
2040-0011684	Газопровод.инсталация		30.12.2003	217 757.40	0.00	122 584.30
2040-0011685	Въздуховоди	към 67338.536.8	31.12.2010	58 674.90	24 063.55	24 709.75
2040-0011689	Вентилационна инсталация	към 67338.536.12.1	31.12.2010	191 011.38	78 336.02	80 439.65
2040-0011728	ВиК инсталация		19.01.2012	1 341.28	0.00	755.10
2040-0011733	Инстал. за подаване на вода		18.11.2021	75 286.19	46 446.94	47 694.20
2040-0011789	Хладилна камера	към 67338.536.12.1	24.09.2015	5 980.00	1 745.52	1 792.40
2040-0011791	Хладилна камера	към 67338.536.12.1	24.09.2015	13 138.02	3 834.23	3 937.20
2040-0011811	Пропускателен пункт и видеонаблюдение		27.05.2019	50 298.46	18 456.46	18 952.10
2040-0011851	Отоплителна инсталация - склад	към 67338.536.12.11	04.07.2016	9 810.00	3 680.50	3 779.35
2040-0011866	Тръбопровод за въздух - водопод.	към 67338.536.8	08.11.2017	1 081.50	516.75	530.65
2040-0011902	Водопровод	към 67338.536.12	-	0.10	0.00	2 814.75
2040-0011906	ЛУП-тръбни пътища и връзки		30.08.2003	177 226.00	0.00	99 767.55
2040-0011915	Водна инсталация		-	0.10	0.00	1 407.40
2040-0011953	Отоплителна инсталация		29.01.2019	55 724.21	41 414.65	42 526.80
2040-0012072	Пожарен хидрант		28.06.2019	3 606.00	0.70	2 030.00

Разпределение на пазарната стойност за оценявания недвижим имот по съставни дълготрайни материални активи

инвентарен номер	описание	идентификатор по КККР	дата на въвеждане в експлоатация	отчетна стойност (лв)	остатъчна стойност (лв)	пазарна стойност (лв)
2040-0012117	Дренажна система за отвод		24.09.2015	5 188.60	0.84	2 920.90
2040-0012119	Тръбен път за горещ и студен въздух	към 67338.536.8	24.09.2015	3 296.00	962.00	987.85
2040-0012127	Осветителна инсталация	към 67338.536.12.1	-	0.10	0.00	1 829.60
2040-0012128	Силова инсталация	към 67338.536.12.1	-	0.10	0.00	2 251.80
ОБЩО	Сгради, постройки и строителни съоръжения			8 490 992.25	3 055 066.04	4 903 820.00

Исходни данни за оценъчни анализи

« Дълготрайни материални активи движими вещи »

Активите в машини, съоръжения, оборудване и транспортни средства на Обособена част от търговското предприятие на „СОФАРМА“ АД – производствено звено в гр. Сливен, бул. „Тракия“ № 75 са индивидуализирани по групи, съобразно материално естество, функционалност на ползване, както и от гледна точка на възможности за ползване и техническо обслужване, като по този начин са сравнявани с данните от представените инвентарни описи и счетоводни отчети на дружеството.

За целите на оценката, конкретните характеристики и индивидуализиращи параметри за всеки отделен актив са установявани на място и съобразявани с представената счетоводна отчетност.

Активите в машини, съоръжения, оборудване и транспортни средства са предназначени за на инжекционни и инфузионни разтвори и ветеринарно медицински лекарствени и имунологични препарати.

По своята същност оценяваните активи представляват:

- Съоръжения – трайно прикрепени към поземления имот и сградите подобрения, външни връзки и площадкови инсталации;
- Машини и оборудване – основни и спомагателни машини и оборудване; Компютърна техника – настолни и преносими компютърни системи; Производствена линия по проект 2ИПП-02-1/11.11.11; Производствена линия по проект BG16RFOP002-3.002-0048;
- Транспортни средства – леки автомобили и повдигащи машини;
- Стопански инвентар;
- Други дълготрайни активи - Установено е наличие на активи, които са заведени като "Активи под праг на същественост" и "Задбалансови активи", които реално представляват производствено оборудване. За целите на настоящата оценка същите са включени в стойността.

Условия и допускания по т. 3., стр. 44 от БСО/2018:

- Специализираните производствени машини и оборудване представляват самостоятелни активи в експлоатация;
- Активите се оценяват на място, в употреба, с отчитане на най-пълноценно ползване – по настоящето си предназначение;
- Стойността се извежда в евро и лева, със закръгление до стотици, при курс 1 евро = 1.95583 лева.;
- Всички мрежови и инженерни услуги за обекта на оценката, са налични и функционират изправно и са достатъчни за използването на активите по предназначение;
- Техническото съответствие за Специализираните производствени машини и оборудване не може да се изясни. Не са представени конструктивни и технико-технологични параметри на оборудването;
- Правното съответствие се изяснява с представеното Извлечение от Инвентарна книга на дълготрайните активи към 30.09.2022 г. Записът на активите е съкратен, без посочени характеристики и параметри;
- Машините и оборудването, обект на оценка, е с ниска степен на натоварване;

Към датата на оценката машините и оборудване се намират в задоволително техническо и експлоатационно състояние, използват се по предназначение с изключение на активите, ангажирани в цух Инфузионен, поддържат посредством провеждане на задължителните планови ремонти.

Най-добрата и ефективна употреба на активите е по текущата им употреба.

Съгласно официалната счетоводна отчетност на Обособения обект към 30.09.2025 г., движимите вещи по счетоводни сметки са, както следва:

Сметка	Наименование	Отчетна стойност	Балансова стойност 30.09.2025
204 Машини, съоръжения и оборудване		17 506 636.07	4 107 260.32
	Съоръжения	1 661 591.24	651 152.89
	Машини и оборудване	15 845 044.83	3 456 107.43
205 Транспортни средства		135 422.12	26 112.61
206 Стопански инвентар		226 124.86	18 162.06
	Други ДМА (под праг на същественост и задбалансови)	117 431.37	117 431.37
ОБЩО ДВИЖИМИ ВЕЩИ		17 985 614.42	4 268 966.36

Коментар: За целите на настоящата оценка, всички Съоръжения, трайно прикрепени към поземления имот и подобрения на сградите, външни връзки и площадкови инсталации са отнесени към стойността на недвижимия имот - виж Приложение 2.

В съответствие с констатациите от направените проучвания и анализи за установяване на съответствие между фактическо състояние (ревизирано при извършен от оценителя натурен оглед) и данни от предоставената информация за разглежданите активи, при оценяването е съобразявана индивидуализацията, характеристиката и параметричността (техническа и счетоводна) за всеки един от активите, посочена в представените по-долу оценъчни анализи.





В съответствие с констатациите от направените проучвания и анализи за установяване на съответствие между фактическо състояние (ревизирано при извършен от оценителя натурен оглед) и данни от предоставената информация за разглежданите активи, при оценяването е съобразявана индивидуализацията, характеристиката и параметричността (техническа и счетоводна) за всеки един от активите, посочена в представените по-долу оценъчни анализи.

Оценъчни анализи

« Специфики при оценяване на машини, съоръжения и оборудване »

Конкретните анализи, свързани с оценката на вещните права на собственост и ползване върху разглежданите в доклада активи, са съобразени със специфични условия и работни хипотези на приложимата методика за оценяване.

Приложими стандарти за оценяване

Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018 г.

ЧАСТ ВТОРА, Раздел трети: Специфични и особени изисквания към оценителска правоспособност по Машини и съоръжения, в т.ч. оборудване (МС), стр. 43

База / норма на стойността (БСО) по т.1.5.2.1, стр.14: Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подходи и методи на оценка, приложими за целите на настояща оценка на движими вещи

Разходен подход - Метод на амортизираната възстановителна стойност

При оценяване на активите в движими вещи - машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства и стопански инвентар се използва разходен подход, във варианта на метод на амортизираната възстановителна стойност, с определяне на необходимо - присъщите разходи за придобиване или подмяна (придобиване на алтернативен актив с равностойна полезност) на съответен актив, към датата на оценяването, т.е. формиране на възстановителна стойност на актива в статуса му като нов, при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от използването на оценъчни техники от подхода на пазарните сравнения. За преобразуването на тази стойност в амортизирана възстановителна стойност се извършва редукция със съответна степен на физическо - поправимо и непоправимо, функционално и икономическо обезценяване с оглед коректна съпоставка и сравнимост между стойността на актива като нов с вида, състоянието, характера и качествата на същия актив към датата на оценяването.

Пазарната стойност на оценяваните активи по метод на амортизираната възстановителна стойност се определя по формулата:

$$ABC = HBC * (1 - K1) * (1 - K2) * (1 - K3)$$

където:

ABC - амортизирана възстановителна стойност

HBC - възстановителна стойност на нов актив

K1 - коефициент за физическо и техническо обезценяване – поправимо (НФО) и непоправимо (ПФО)

K2 - коефициент за функционално и морално обезценяване

K3 - коефициент за икономическо обезценяване

При прилагането на метода се вземат предвид следните ограничителни условия:

- всеки актив е инсталиран, работи и е интегрална част от предприятието и изведената стойност е „на място, в употреба“;
- активите удовлетворяват икономическите потребности на производството;
- активите имат остатъчен полезен живот;
- използването на активите ще продължи и в бъдеще.

За целите на настоящата оценка е приложена методиката за остойностяване на настояща стойност при следните специфични условия и работни хипотези:

- възстановителна стойност на актива в статуса му като нов е определена чрез индексирание стойността на придобиване с хармонизираните индекси за изменение на потребителските цени по данни на НСИ, с отчитане на разходите за придобиване - доставка и монтаж и инсталиране на всички необходими мрежови връзки. За част от активите - компютърна техника, транспортни средства и стопански инвентар, новата стойност се определя на база сравнение с пазарни аналози.;
- възстановителна стойност се редуцира с отчисления за непоправимо физическо овехтяване от нормалната експлоатация на актива в %, определено по линейен метод при експертно определена остатъчна експлоатационна годност (до изчерпване на работните функции и икономическа пригодност на активите). При определяне на полезния живот и изчисляване на остатъчния срок на годност на оценяваните активи са отчетени възрастта на активите, условия за съхранение и експлоатация честота на ремонти и реновации;
- функционално и морално обезценяване е определено на база реалната приложимост на активите и съпоставка с наличните данни за нови, с по-добри конструктивни и технико-технологични характеристики машини и транспортни средства. Прието е в размер на 0.5-5 % годишно в зависимост от спецификата на актива, като е отчетено ниското натоварване на Производство ифузионни разтвори (.

• външното (икономическо) обезценяване се извежда чрез позоваване на резултатите на предприятието, в контекста на свързаните парични потоци и се разпределя върху отделните активи. Прието е експертно в размер на 20 %, като функция на макроикономическата среда, финансово състояние на дружеството и възможната пазарна реализация на активите. Отчетена е ситуацията на неопределеност и несигурност в оценяването във връзка с различни фактори - нестабилна политическа и икономическа обстановка, война в Украйна, остатъчни ковид мерки.

Приложените подходи и методи за оценяване използват тест за обоснованост, с който се гарантира, че допусканията, на които са базирани оценъчните прогнози съответстват на реализирани резултати в миналото и/или са нормално осъществими при текущите пазарни условия, а също така съобразяват текущото състояние на активите към момента на оценката, при което влиянието на изменения, произтичащи от реструктуриране, възстановяване или други действия, които не са планирани към същия момент, остава без ефект върху изведените резултати.

Приложените подходи и методи за оценяване използват тест за обоснованост, с който се гарантира, че допусканията, на които са базирани оценъчните прогнози съответстват на реализирани резултати в миналото и/или са нормално осъществими при текущите пазарни условия, а също така съобразяват текущото състояние на активите към момента на оценката, при което влиянието на изменения, произтичащи от реструктуриране, възстановяване или други действия, които не са планирани към същия момент, остава без ефект върху изведените резултати.

Заклучение за стойността на движими вещи

Заклучението за стойността на движимите вещи е изведено, както следва:

- за всички активи, за които е налична пазарна информация за употребявани машини и оборудване от съответния клас е приета стойността, определена по Метода на пазарните сравнения (анализи);
- за активите, за които липсва пазарна информация или същата не релевантна е приета стойността, определена по Метода на амортизираната възстановителна стойност.

Сметка	Наименование	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
		лева	евро
204 Машини и оборудване		7 491 230	3 830 290
205 Транспортни средства		31 380	16 040
206 Стопански инвентар		101 660	51 980
Други ДМА (под праг на съществуност и задбалансови)		19 020	9 740
ОБЩО ДВИЖИМИ ВЕЩИ		7 643 290	3 908 050

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв.)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
СМЕТКА 2	СМЕТКА 204 МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ														
2203	2040-0011680	Заземителна инсталация	Производствен цех ИР Към НИ	-	0.10	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2204	2040-0011682	Климатизация чиста зона	Производствен цех ИР Към НИ	30.08.2003	158 106.54	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2208	2040-0011683	Контактна мрежа	Производствен цех ИР Към НИ	-	0.10	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2209	2040-0011684	Газопроводна инсталация	Производствен цех ИР Към НИ	30.12.2003	217 757.40	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2212	2040-0011685	Въздуховоди	Лаборатория към ИР Към НИ	31.12.2010	58 674.90	24 063.55	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2213	2040-0011687	Тръбопровод	Лаборатория към ИР Към НИ	31.12.2010	1 680.00	688.99	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
1129	2040-0011688	Мултимедиен проектор	Администрация	28.05.2013	1 550.00	0.00	102.85	1.39	2 150	82.34%	61.75%	20.00%	94.60%	120	60
2214	2040-0011689	Вентилационна инсталация	Лаборатория към ИР Към НИ	31.12.2010	191 011.38	78 336.02	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2215	2040-0011690	Съоръжение за водоулавяне	Производствен цех ИР Към НИ	30.09.2015	54 890.00	35 255.17	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2216	2040-0011692	Подпорна стена	Администрация Към НИ	31.12.2015	102 567.35	66 903.63	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
1131	2040-0011693	Компютърна мрежа	Администрация	16.10.2014	5 015.08	0.00	100.66	1.42	7 120	78.32%	38.38%	20.00%	89.31%	760	390
2217	2040-0011694	Сметище	Администрация	31.12.2015	19 146.24	12 488.85	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
1133	2040-0011695	Компютърна система Asus	Администрация	10.08.2015	860.00	0.00	100.41	1.42	1 220	72.49%	50.74%	20.00%	89.16%	130	70
2219	2040-0011696	Вертикална планировка	Администрация Към НИ	29.10.2020	392 098.61	315 027.77	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2259	2040-0011698	Принтер CBM-за поляриметър	Производствен цех ИР	08.12.2009	520.00	0.00	94.39	1.51	790	79.11%	79.11%	20.00%	96.51%	30	20
2262	2040-0011701	Платформа към транспортър	Производствен цех ИР Към НИ	06.03.2017	2 190.00	949.05	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2263	2040-0011702	Транспортна линия за бутилки	Производствен цех ИР	29.03.2017	31 700.00	0.47	99.28	1.44	45 600	42.56%	42.56%	20.00%	73.61%	12 040	6 160
2264	2040-0011703	Серпентина котелно	Производствен цех ИР	31.12.2017	25 425.00	0.82	100.88	1.42	35 990	96.92%	38.77%	20.00%	98.49%	540	280
2265	2040-0011704	Покривен вентилатор	Производствен цех ИР	19.12.2017	1 679.23	811.84	100.88	1.42	2 380	77.86%	38.93%	20.00%	89.19%	260	130
2266	2040-0011705	Мотор редуктор	Производствен цех ИР	24.11.2018	620.00	341.19	102.48	1.39	860	68.55%	34.27%	20.00%	83.46%	140	70
2267	2040-0011706	Помпа WS104 за дестилатор	Производствен цех ИР	13.08.2019	2 107.00	825.69	106.33	1.34	2 830	61.37%	30.68%	20.00%	78.58%	610	310
2268	2040-0011707	Водоохлаждащ агрегат	Стерилно производство	27.12.2019	33 286.48	20 771.29	106.41	1.34	44 670	26.20%	5.76%	20.00%	44.36%	24 850	12 710
2269	2040-0011708	Водоохлаждащ агрегат	Стерилно производство	27.12.2019	33 286.48	20 771.29	106.41	1.34	44 670	26.20%	5.76%	20.00%	44.36%	24 850	12 710
2270	2040-0011709	Въздушен душ	Стерилно производство	31.03.2020	2 266.07	1 039.48	106.46	1.34	3 040	55.04%	2.75%	20.00%	65.02%	1 060	540
2271	2040-0011710	Система за контрол на достъп	Стерилно производство	31.03.2020	23 723.40	10 879.38	106.46	1.34	31 820	36.69%	5.50%	20.00%	52.14%	15 230	7 790
2272	2040-0011711	Транспортна лента под робот	Производствен цех ИР	22.05.2020	9 932.37	0.96	105.76	1.35	13 410	53.62%	26.81%	20.00%	72.84%	3 640	1 860
2273	2040-0011712	Измервателна глава пластмасови съдчет	Лаборатория към ИР	22.05.2020	985.74	460.53	105.76	1.35	1 330	53.62%	26.81%	20.00%	72.84%	360	180
1214	2040-0011713	Климатик Мидеа	Администрация	02.06.2011	2 498.00	0.00	99.68	1.43	3 580	95.60%	14.34%	20.00%	96.98%	110	60
1215	2040-0011714	Климатик Мидеа	Администрация	02.06.2011	2 498.00	0.00	99.68	1.43	3 580	95.60%	14.34%	20.00%	96.98%	110	60
2275	2040-0011715	Чилър Gree №3	Производствен цех ИР	31.07.2020	50 421.00	0.83	106.58	1.34	67 560	25.85%	25.85%	20.00%	56.01%	29 720	15 200
2276	2040-0011716	Аналитична везна	Лаборатория към ИР	18.09.2020	3 926.76	1 964.61	105.70	1.35	5 310	50.36%	25.18%	20.00%	70.28%	1 580	810
2277	2040-0011718	Теглова маса	Лаборатория към ИР	18.09.2020	2 270.00	1 135.41	105.70	1.35	3 070	33.57%	25.18%	20.00%	60.24%	1 220	620
2278	2040-0011719	Везна	Лаборатория към ИР	18.09.2020	880.20	440.10	105.70	1.35	1 190	50.36%	25.18%	20.00%	70.28%	350	180

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв.)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
1219	2040-0011720	Поливна система	Администрация Към НИ	22.12.2011	8 333.33	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2279	2040-0011721	Везна	Лаборатория към ИР	18.09.2020	589.82	294.83	105.70	1.35	800	50.36%	25.18%	20.00%	70.28%	240	120
1220	2040-0011722	Климатик Mitsubishi	Администрация	19.01.2012	1 041.67	0.00	100.96	1.41	1 470	91.38%	13.71%	20.00%	94.05%	90	50
2280	2040-0011723	Етикетираща машина	ВМП	24.03.2021	2 350.00	1 293.31	107.33	1.33	3 130	18.09%	4.52%	20.00%	37.44%	1 960	1 000
2281	2040-0011725	Полярографска сонда	Стерилно производство	16.04.2021	1 250.00	698.08	108.08	1.32	1 650	22.30%	2.23%	20.00%	39.23%	1 000	510
2282	2040-0011726	Коагулометър ACL TOP300CTS	Стерилно производство	16.04.2021	28 778.08	16 075.36	108.08	1.32	38 030	24.78%	4.46%	20.00%	42.51%	21 860	11 180
2283	2040-0011727	Ресивер въздух GF	Стерилно производство	16.04.2021	5 600.00	3 127.99	108.08	1.32	7 400	17.84%	4.46%	20.00%	37.20%	4 650	2 380
1222	2040-0011728	ВиК инсталация	Администрация Към НИ	19.01.2012	1 341.28	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2284	2040-0011729	Аспирация стерилизационентунел GF	Стерилно производство	16.04.2021	580.00	324.17	108.08	1.32	770	14.87%	2.23%	20.00%	33.41%	510	260
2285	2040-0011730	Линия за азот	Стерилно производство	16.04.2021	3 980.00	2 223.06	108.08	1.32	5 260	14.87%	0.00%	20.00%	31.89%	3 580	1 830
2286	2040-0011731	Смесителен танк	ВМП	16.04.2021	8 069.75	4 507.66	108.08	1.32	10 660	14.87%	2.23%	20.00%	33.41%	7 100	3 630
1227	2040-0011732	Климатик Мидеа	Администрация	23.04.2012	1 582.50	0.00	101.94	1.40	2 220	89.64%	13.45%	20.00%	92.83%	160	80
2287	2040-0011733	Инсталация за подаване на вода	Стерилно производство Към НИ	18.11.2021	75 286.19	46 446.94	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
1228	2040-0011734	Климатик Мидеа	Администрация	23.04.2012	1 582.50	0.00	101.94	1.40	2 220	89.64%	13.45%	20.00%	92.83%	160	80
1234	2040-0011736	Климатик Daikin	Администрация	18.04.2013	1 375.00	0.00	102.90	1.39	1 910	83.07%	12.46%	20.00%	88.14%	230	120
2290	2040-0011738	Система за мониторинг	Стерилно производство	29.11.2022	83 000.00	59 505.54	128.68	1.11	92 110	15.77%	2.84%	20.00%	34.53%	60 310	30 840
2291	2040-0011740	Вакуум сушилня	Стерилно производство	29.11.2022	1 687.26	1 209.68	128.68	1.11	1 870	14.19%	2.84%	20.00%	33.30%	1 250	640
2292	2040-0011742	Тест за херметичност	Стерилно производство	29.11.2022	2 647.57	1 898.24	128.68	1.11	2 940	28.38%	2.84%	20.00%	44.33%	1 640	840
2293	2040-0011744	Линия за омекотена вода	Стерилно производство	06.12.2022	2 400.00	1 740.64	129.69	1.10	2 640	11.28%	1.41%	20.00%	30.02%	1 850	950
2294	2040-0011745	Чиста кабина с хепафилтри	Стерилно производство	31.12.2022	8 627.77	6 257.38	129.69	1.10	9 500	13.75%	2.75%	20.00%	32.90%	6 370	3 260
2295	2040-0011746	Магнитна бъркалка MSH-20D	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	19.01.2023	840.00	616.23	131.20	1.09	910	17.99%	1.35%	20.00%	35.28%	590	300
2305	2040-0011747	Табло TCO-1	Производствен цех ИР	30.08.2003	3 661.00	0.00	62.22	2.30	8 400	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	610	310
2306	2040-0011748	Табло HCO-2	Производствен цех ИР	30.08.2003	1 280.00	0.00	62.22	2.30	2 940	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	210	110
2307	2040-0011749	Табло TO-2	Производствен цех ИР	30.08.2003	623.00	0.00	62.22	2.30	1 430	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	100	50
2308	2040-0011750	Табло Вентилатори	Производствен цех ИР	30.08.2003	2 311.00	0.00	62.22	2.30	5 300	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	380	190
2309	2040-0011751	Ел.табло ET1	Производствен цех ИР	30.08.2003	2 331.00	0.00	62.22	2.30	5 350	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	390	200
2310	2040-0011752	Ел.табло ET2	Производствен цех ИР	30.08.2003	2 858.27	0.00	62.22	2.30	6 560	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	470	240
2311	2040-0011753	Ел.табло TCO2	Производствен цех ИР	30.08.2003	1 827.00	0.00	62.22	2.30	4 190	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	300	150
410	2040-0011754	Телефонна централа	0	23.01.2008	2 380.00	0.00	62.22	2.30	5 460	70.79%	8.85%	20.00%	78.70%	1 160	590
2312	2040-0011755	Табло - помпи сутерен	Производствен цех ИР	30.08.2003	1 073.00	0.00	62.22	2.30	2 460	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	180	90
2313	2040-0011756	Табло помпи водоподгръвяване	Производствен цех ИР	30.08.2003	2 350.68	0.00	62.22	2.30	5 400	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	390	200
2316	2040-0011757	Табло ANV1	Производствен цех ИР	30.08.2003	946.00	0.00	62.22	2.30	2 170	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	160	80
2317	2040-0011758	Табло ОНИ1 АНИ2	Производствен цех ИР	30.08.2003	1 383.00	0.00	62.22	2.30	3 170	88.41%	22.10%	20.00%	92.77%	230	120
411	2040-0011759	Ултрафилтрационна система	ВМП	17.04.2008	5 600.00	0.00	90.37	1.58	8 850	69.86%	8.73%	20.00%	78.00%	1 950	1 000
2318	2040-0011760	Районно осветление / двор/	Производствен цех ИР Към НИ	30.08.2003	1 650.02	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2338	2040-0011761	Опаковачно устройство	Производствен цех ИР	27.09.2010	2 232.50	0.00	97.14	1.47	3 280	75.10%	15.02%	20.00%	83.07%	560	290
2339	2040-0011762	Опаковачно устройство	Лаборатория към ИР	27.09.2010	2 232.50	0.00	97.14	1.47	3 280	75.10%	15.02%	20.00%	83.07%	560	290
412	2040-0011763	Апарат за PCR-2720	ВМП	23.09.2008	6 560.00	0.00	93.57	1.53	10 010	68.12%	8.52%	20.00%	76.67%	2 340	1 200
2343	2040-0011764	Матричен принтер за везна	Производствен цех ИР	23.08.2013	1 350.00	0.00	101.54	1.41	1 900	80.75%	42.39%	20.00%	91.13%	170	90
2345	2040-0011765	Климатик Midea 15HRDN1	Производствен цех ИР	18.11.2013	1 040.76	0.00	100.14	1.43	1 480	79.16%	41.56%	20.00%	90.26%	140	70
2346	2040-0011766	Климатик Midea-48ARDN1-колона	Производствен цех ИР	18.11.2013	2 950.00	0.00	100.14	1.43	4 210	79.16%	41.56%	20.00%	90.26%	410	210
415	2040-0011767	Ламинар	ВМП	13.11.2012	43 680.00	5 289.58	103.08	1.39	60 520	64.44%	6.44%	20.00%	73.38%	16 110	8 240

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
2352	2040-0011768	Матричен игрен принтер	Лаборатория към ИР	23.09.2015	580.88	0.00	99.62	1.43	830	66.85%	10.03%	20.00%	76.14%	200	100
2356	2040-0011769	Конвектор касета	Производствен цех ИР	23.09.2015	844.00	0.00	99.62	1.43	1 210	66.85%	35.10%	20.00%	82.79%	210	110
1246	2040-0011770	Климатик FTXB35	Администрация	11.09.2017	806.00	376.07	99.81	1.43	1 150	53.72%	8.06%	20.00%	65.96%	390	200
417	2040-0011771	Инсталация котелно помещение	Парова централа	04.03.2014	15 522.65	0.00	101.32	1.41	21 880	38.61%	5.79%	20.00%	53.73%	10 120	5 170
2357	2040-0011772	Конвектор касета	Производствен цех ИР	23.09.2015	844.00	0.00	99.62	1.43	1 210	66.85%	35.10%	20.00%	82.79%	210	110
2358	2040-0011773	Конвектор касета	Производствен цех ИР	23.09.2015	844.00	0.00	99.62	1.43	1 210	66.85%	35.10%	20.00%	82.79%	210	110
1247	2040-0011774	Контрол достъп	ВМП	11.09.2017	1 580.04	737.45	99.81	1.43	2 260	40.29%	4.03%	20.00%	54.15%	1 040	530
418	2040-0011775	Водоомектителна инсталация	ВМП	29.04.2014	6 920.00	0.00	101.54	1.41	9 730	45.72%	5.72%	20.00%	59.06%	3 980	2 030
419	2040-0011776	Термообгазваща машина	ВМП	14.08.2014	1 873.00	0.00	101.26	1.41	2 640	44.55%	5.57%	20.00%	58.11%	1 110	570
2366	2040-0011777	Защитна ограда	Производствен цех ИР Към НИ	23.09.2015	5 578.17	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
420	2040-0011778	Автоклав	ВМП	24.09.2015	17 137.19	5 001.06	99.62	1.43	24 570	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	9 310	4 760
2367	2040-0011779	Защитно ограждение	Производствен цех ИР Към НИ	23.09.2015	3 165.56	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2370	2040-0011780	Вентилатор взривозащитен	Парова централа	23.09.2015	920.00	0.00	99.62	1.43	1 320	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	470	240
421	2040-0011781	Чилър	ВМП	24.09.2015	8 018.01	4 090.34	99.62	1.43	11 490	33.42%	10.02%	20.00%	52.07%	5 510	2 820
2372	2040-0011782	Табло за управление помпи котелно	Парова централа	23.09.2015	947.00	0.00	99.62	1.43	1 360	33.42%	10.03%	20.00%	52.08%	650	330
1251	2040-0011783	Климатик	Администрация	19.12.2017	988.28	0.00	100.88	1.42	1 400	51.91%	7.79%	20.00%	64.52%	500	260
2378	2040-0011784	Климатик	Производствен цех ИР	23.12.2015	1 954.56	0.00	99.60	1.43	2 800	81.48%	9.78%	20.00%	86.64%	370	190
1252	2040-0011785	Климатик	Качествен контрол	19.12.2017	988.28	0.00	100.88	1.42	1 400	51.91%	7.79%	20.00%	64.52%	500	260
2379	2040-0011786	Климатик	Производствен цех ИР	23.12.2015	2 267.48	0.00	99.60	1.43	3 250	81.48%	9.78%	20.00%	86.64%	430	220
1253	2040-0011787	Климатик	Администрация	19.12.2017	988.28	0.00	100.88	1.42	1 400	51.91%	7.79%	20.00%	64.52%	500	260
2384	2040-0011788	Помпа CD-за BFS	Производствен цех ИР	03.08.2016	732.50	0.00	99.29	1.44	1 050	76.37%	9.16%	20.00%	82.83%	180	90
422	2040-0011789	Хладилна камера	ВМП Към НИ	24.09.2015	5 980.00	1 745.52	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
423	2040-0011791	Хладилна камера	ВМП Към НИ	24.09.2015	13 138.02	3 834.23	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
432	2040-0011793	Биореактор	ВМП	24.09.2015	14 597.06	4 260.63	99.62	1.43	20 930	45.57%	5.01%	20.00%	58.64%	8 660	4 430
433	2040-0011794	Биореактор	ВМП	24.09.2015	13 571.39	3 960.47	99.62	1.43	19 460	45.57%	5.01%	20.00%	58.64%	8 050	4 120
434	2040-0011795	Биореактор	ВМП	24.09.2015	13 864.49	4 046.78	99.62	1.43	19 880	46.74%	5.01%	20.00%	59.52%	8 050	4 120
435	2040-0011797	Ел.табло за биореактори	ВМП	24.09.2015	2 802.27	1.03	99.62	1.43	4 020	33.42%	5.01%	20.00%	49.40%	2 030	1 040
1259	2040-0011798	Компютърна система	ВМП	10.07.2018	1 183.90	0.00	103.41	1.38	1 630	48.20%	7.23%	20.00%	61.56%	630	320
436	2040-0011799	Ел.табло за биореактори	ВМП	24.09.2015	2 802.30	1.06	99.62	1.43	4 020	33.42%	5.01%	20.00%	49.40%	2 030	1 040
437	2040-0011800	Термостатна камера	ВМП	24.09.2015	5 573.93	1 626.33	99.62	1.43	7 990	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	3 030	1 550
438	2040-0011801	Термостатна камера	ВМП	24.09.2015	5 573.93	1 626.33	99.62	1.43	7 990	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	3 030	1 550
439	2040-0011802	Термостатна камера	ВМП	24.09.2015	5 573.93	1 626.33	99.62	1.43	7 990	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	3 030	1 550
440	2040-0011803	Термостатна камера	ВМП	24.09.2015	5 904.94	1 722.80	99.62	1.43	8 470	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	3 210	1 640
441	2040-0011804	Термостатна камера	ВМП	24.09.2015	5 904.94	972.86	99.62	1.43	8 470	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	3 210	1 640
442	2040-0011805	Термостатна камера	ВМП	24.09.2015	5 904.95	1 722.81	99.62	1.43	8 470	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	3 210	1 640
443	2040-0011806	Термостат	ВМП	24.09.2015	12 848.30	3 749.65	99.62	1.43	18 420	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	6 980	3 570
2386	2040-0011807	Климатизатор FVX/RXS35	Производствен цех ИР	11.09.2017	1 994.16	930.84	99.81	1.43	2 850	67.15%	28.20%	20.00%	81.13%	540	280
2387	2040-0011808	Климатизатор FVXS/RXS35	Производствен цех ИР	11.09.2017	1 994.16	930.84	99.81	1.43	2 850	67.15%	28.20%	20.00%	81.13%	540	280
2388	2040-0011809	Ел.транспалетна количка	Производствен цех ИР	15.02.2019	2 345.04	30.88	103.73	1.38	3 230	33.14%	23.20%	20.00%	58.92%	1 330	680
444	2040-0011810	Лиофилизатор	ВМП	24.09.2015	21 775.60	10 212.50	99.62	1.43	31 220	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	11 830	6 050
2390	2040-0011811	Пропускателен пункт и видеонаблюдение	Администрация Към НИ	27.05.2019	50 298.46	18 456.46	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
445	2040-0011812	Клатачна машина	ВМП	24.09.2015	2 553.62	0.70	99.62	1.43	3 660	50.12%	5.01%	20.00%	62.10%	1 390	710
2391	2040-0011813	Ел.табло за измерване на CO2	ВМП	28.06.2019	5 957.00	375.89	104.73	1.36	8 120	25.05%	3.13%	20.00%	41.92%	4 720	2 410
1262	2040-0011814	Компютър Acer A315-32-C	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	10.09.2019	557.50	0.00	105.07	1.36	760	40.40%	6.06%	20.00%	55.21%	340	170

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
					лв.	лв.	сеп.25	Индекс	лв.	%	%	%	%	лева	евро
446	2040-0011815	Аерозолен агрегат	Сливен ДДД	24.09.2015	50 372.72	16 289.68	99.62	1.43	72 210	40.10%	5.01%	20.00%	54.48%	32 870	16 810
2393	2040-0011816	Естакада 2П160	Производствен цех ИР Към НИ	04.05.2020	1 790.00	381.27	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
447	2040-0011817	Центрофуга - Megafuge 40R	ВМП	04.09.2015	25 711.00	7 503.51	99.62	1.43	36 860	50.40%	10.08%	20.00%	64.32%	13 150	6 720
2401	2040-0011818	Инвертор	Производствен цех ИР	24.09.2015	938.80	273.57	99.62	1.43	1 350	83.54%	35.09%	20.00%	91.45%	120	60
2402	2040-0011819	Транспортна система	Производствен цех ИР	24.09.2015	517 975.79	0.82	99.62	1.43	742 540	66.83%	35.09%	20.00%	82.78%	127 900	65 390
450	2040-0011820	Етикетираща машина EM-32	ВМП	08.03.2016	13 530.00	4 624.83	98.28	1.45	19 660	38.28%	4.78%	20.00%	52.99%	9 240	4 720
2403	2040-0011821	Транспортър	Производствен цех ИР	24.09.2015	20 166.00	0.31	99.62	1.43	28 910	50.12%	35.09%	20.00%	74.10%	7 490	3 830
2404	2040-0011823	Транспортър	Производствен цех ИР	24.09.2015	20 166.04	0.31	99.62	1.43	28 910	50.12%	35.09%	20.00%	74.10%	7 490	3 830
2405	2040-0011824	Касети 275 бр.	Производствен цех ИР	24.09.2015	233 296.00	0.63	99.62	1.43	334 440	71.60%	50.12%	20.00%	88.67%	37 890	19 370
1267	2040-0011825	Компютърна система	ВМП	29.06.2020	1 070.00	0.00	105.69	1.35	1 450	52.58%	5.26%	20.00%	64.05%	520	270
2406	2040-0011826	Оборудване автоклав	Производствен цех ИР	24.09.2015	17 088.16	0.90	99.62	1.43	24 500	66.83%	35.09%	20.00%	82.78%	4 220	2 160
2407	2040-0011827	Компресорна станция	Производствен цех ИР	24.09.2015	29 735.20	0.63	99.62	1.43	42 630	55.69%	10.02%	20.00%	68.11%	13 600	6 950
449	2040-0011828	Микроскоп Бинокуларен	ВМП	13.10.2015	1 064.95	9.71	99.46	1.44	1 530	49.86%	4.99%	20.00%	61.89%	580	300
2408	2040-0011829	Вентилационно съоръжение	Производствен цех ИР	24.09.2015	28 614.40	0.62	99.62	1.43	41 020	66.83%	50.12%	20.00%	86.77%	5 430	2 780
2409	2040-0011830	Робот FANUK	Производствен цех ИР	31.12.2015	84 512.85	0.77	99.60	1.43	121 180	54.20%	34.15%	20.00%	75.87%	29 240	14 950
2410	2040-0011831	Робот FANUK	Производствен цех ИР	31.12.2015	84 512.85	0.77	99.60	1.43	121 180	54.20%	34.15%	20.00%	75.87%	29 240	14 950
2411	2040-0011832	Диспенсер Profix	Лаборатория към ИР	31.12.2015	522.00	165.40	99.60	1.43	750	65.04%	48.78%	20.00%	85.68%	110	60
451	2040-0011833	Съд за обработка на ваксини	ВМП	03.10.2016	3 400.00	1 360.49	98.46	1.45	4 930	44.99%	4.50%	20.00%	57.97%	2 070	1 060
2412	2040-0011834	Диспенсер Profix	Лаборатория към ИР	31.12.2015	522.00	165.40	99.60	1.43	750	65.04%	34.15%	20.00%	81.58%	140	70
2413	2040-0011835	Диспенсер Profix	Лаборатория към ИР	31.12.2015	522.00	165.40	99.60	1.43	750	65.04%	34.15%	20.00%	81.58%	140	70
2414	2040-0011836	Пълначна машина Плумат	Производствен цех ИР	31.12.2015	121 044.84	0.15	99.60	1.43	173 560	54.20%	34.15%	20.00%	75.87%	41 880	21 410
452	2040-0011837	Ротор с фиксиран ъгъл	ВМП	13.09.2016	4 920.00	1 969.23	98.55	1.45	7 130	45.26%	9.05%	20.00%	60.17%	2 840	1 450
1271	2040-0011838	Принтер за везна	Лаборатория към ИР	18.09.2020	762.67	191.18	105.70	1.35	1 030	50.36%	5.04%	20.00%	62.28%	390	200
453	2040-0011839	Магнитна бъркалка IKA	ВМП	07.11.2016	855.00	99.45	98.36	1.45	1 240	59.34%	4.45%	20.00%	68.92%	390	200
2415	2040-0011840	Топлообменник за охл.вода	Производствен цех ИР	31.12.2015	73 765.41	0.56	99.60	1.43	105 770	54.20%	24.39%	20.00%	72.30%	29 300	14 980
2416	2040-0011841	Система за охлажд.разтвор	Производствен цех ИР	31.12.2015	4 156.90	0.16	99.60	1.43	5 960	48.78%	24.39%	20.00%	69.02%	1 850	950
2417	2040-0011842	Конвейер	Производствен цех ИР	31.12.2015	102 003.59	0.44	99.60	1.43	146 260	48.78%	24.39%	20.00%	69.02%	45 310	23 170
2418	2040-0011843	Линия за кашониране	Производствен цех ИР	31.12.2015	55 810.00	0.82	99.60	1.43	80 020	48.78%	24.39%	20.00%	69.02%	24 790	12 670
454	2040-0011844	Хладилен агрегат	ВМП	20.12.2016	5 660.00	2 359.81	99.10	1.44	8 160	43.92%	8.78%	20.00%	59.08%	3 340	1 710
2419	2040-0011845	Лентов транспортър	Производствен цех ИР	17.11.2015	24 489.02	0.11	99.19	1.44	35 260	49.38%	24.69%	20.00%	69.51%	10 750	5 500
2421	2040-0011846	Сензори BFS и MBL	Производствен цех ИР	29.06.2016	5 102.77	0.32	98.27	1.45	7 420	92.60%	23.15%	20.00%	95.45%	340	170
2422	2040-0011847	Принтер Hitachi RX2-SD160W	Производствен цех ИР	07.07.2016	7 975.00	0.95	99.25	1.44	11 480	92.38%	32.33%	20.00%	95.88%	470	240
455	2040-0011848	Ферментатор Браумайстер	ВМП	24.07.2017	4 439.73	2 022.14	99.85	1.43	6 350	32.77%	4.10%	20.00%	48.42%	3 280	1 680
2423	2040-0011849	Принтер Hitachi RX2-SD160W	Производствен цех ИР	07.07.2016	7 975.00	0.95	99.25	1.44	11 480	83.99%	46.19%	20.00%	93.11%	790	400
456	2040-0011850	Ферментатор Браумайстер	ВМП	18.09.2017	2 816.40	1 314.51	99.81	1.43	6 350	32.15%	4.02%	20.00%	47.90%	3 310	1 690
2424	2040-0011851	Отоплителна инсталация-склад	Лаборатория към ИР Към НИ	04.07.2016	9 810.00	3 680.50	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
457	2040-0011852	Пречиствателна инсталация	ВМП	31.01.2018	83 585.70	40 863.29	101.09	1.41	118 080	30.67%	7.67%	20.00%	48.79%	60 470	30 920
2425	2040-0011853	Ел.табло	Производствен цех ИР	04.07.2016	2 170.00	813.69	99.25	1.44	3 120	36.99%	9.25%	20.00%	54.25%	1 430	730
2426	2040-0011854	Касети - 40бр	Производствен цех ИР	08.08.2016	35 810.00	0.61	99.29	1.44	51 510	76.26%	22.88%	20.00%	85.35%	7 550	3 860
458	2040-0011855	Охладител	ВМП	04.06.2018	855.00	235.13	102.34	1.40	1 190	29.32%	3.66%	20.00%	45.52%	650	330
2427	2040-0011856	Буферен съд 300л	Производствен цех ИР	04.11.2016	774.17	316.36	98.36	1.45	1 120	44.55%	22.27%	20.00%	65.52%	390	200
459	2040-0011857	Охладител	ВМП	27.02.2019	1 454.00	496.91	103.73	1.38	2 000	26.38%	3.30%	20.00%	43.04%	1 140	580
2428	2040-0011858	Инвертор управл.АНУ	Производствен цех ИР	20.12.2016	5 796.41	0.46	99.10	1.44	8 350	87.84%	4.39%	20.00%	90.70%	780	400
460	2040-0011859	Ледогенератор	ВМП	01.08.2019	715.63	280.74	106.33	1.34	960	30.85%	3.08%	20.00%	46.39%	510	260

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
					лв.	лв.	сеп.25	Индекс	лв.	%	%	%	%	лева	евро
461	2040-0011860	Бойлер FV20060	ВМП	22.06.2023	882.50	585.05	133.45	1.07	940	11.38%	2.28%	20.00%	30.72%	650	330
2429	2040-0011861	Валидация на машина и обор.	Производствен цех ИР	20.12.2016	90 424.15	0.00	99.10	1.44	130 310	87.84%	4.39%	20.00%	90.70%	12 120	6 200
2430	2040-0011862	Платформа за работи	Производствен цех ИР	20.12.2016	5 130.00	0.35	99.10	1.44	7 390	43.92%	4.39%	20.00%	57.10%	3 170	1 620
2431	2040-0011863	Вложка за матрици за BSF	Производствен цех ИР	20.12.2016	11 505.83	0.00	99.10	1.44	16 580	87.84%	21.96%	20.00%	92.41%	1 260	640
2432	2040-0011864	Транспортър	Производствен цех ИР	28.02.2017	111 823.60	0.40	99.80	1.43	160 020	50.54%	30.07%	20.00%	72.33%	44 280	22 640
2433	2040-0011865	Продуктов път	Производствен цех ИР	28.02.2017	79 875.78	0.98	99.80	1.43	114 300	47.73%	30.07%	20.00%	70.76%	33 420	17 090
2434	2040-0011866	Тръбопровод за въздух-водопод.	Производствен цех ИР Към НИ	08.11.2017	1 081.50	516.75	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2435	2040-0011867	Измервателна глава	Лаборатория към ИР	22.03.2018	607.96	151.83	101.13	1.41	860	75.32%	3.77%	20.00%	81.00%	160	80
2436	2040-0011868	Резервоар за гранули	Производствен цех ИР	25.10.2018	2 800.00	0.42	103.55	1.38	3 860	34.68%	13.87%	20.00%	55.00%	1 740	890
2437	2040-0011869	Резервоар V=3.7M3	Производствен цех ИР	25.10.2018	14 400.00	0.97	103.55	1.38	19 860	38.54%	13.87%	20.00%	57.65%	8 410	4 300
2438	2040-0011870	Резервоар V=3 M3	Производствен цех ИР	25.10.2018	11 300.00	0.90	103.55	1.38	15 580	38.54%	13.87%	20.00%	57.65%	6 600	3 370
2439	2040-0011871	Резервоар V=1 M3	Производствен цех ИР	25.10.2018	4 300.00	0.65	103.55	1.38	5 930	38.54%	13.87%	20.00%	57.65%	2 510	1 280
2440	2040-0011872	Електрически високоволтов двигател	Производствен цех ИР	18.02.2019	4 987.37	0.75	103.73	1.38	6 870	33.10%	13.24%	20.00%	53.56%	3 190	1 630
2441	2040-0011873	Аспирация за компресорна станция	Производствен цех ИР	28.06.2019	1 167.00	437.72	104.73	1.36	1 590	31.32%	12.53%	20.00%	51.93%	760	390
2442	2040-0011874	Чилър	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	12.07.2019	930.00	356.75	106.13	1.35	1 250	20.75%	3.11%	20.00%	38.57%	770	390
2443	2040-0011875	Автоматизирана система за мониторинг и контрол	ВМП Европроект	25.04.2019	25 500.00	9 356.86	104.60	1.37	34 820	35.77%	6.44%	20.00%	51.92%	16 740	8 560
750	2040-0011876	Ограда	Администрация Към НИ	31.10.2001	36 224.68	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
756	2040-0011882	Площадков водопровод и канализация	Администрация Към НИ	-	0.10	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2001	2040-0011886	Ресивер	Производствен цех ИР	30.08.2003	6 491.37	0.00	62.22	2.30	14 900	92.09%	55.25%	20.00%	97.17%	420	210
760	2040-0011887	Кабелизация ВН.НН.РО	Администрация Към НИ	-	0.10	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2444	2040-0011888	Система за утилизация отпадна вода	ВМП Европроект	11.04.2019	16 200.00	5 944.36	104.60	1.37	22 120	21.59%	3.24%	20.00%	39.30%	13 430	6 870
2027	2040-0011889	Автизирана инсталация - обратна осмоза	Производствен цех ИР	30.08.2003	326 658.00	0.00	62.22	2.30	749 760	94.05%	11.05%	20.00%	95.76%	31 750	16 230
2445	2040-0011890	Компактна линия за разливане	Стерилно производство	10.09.2019	4 938 471.00	2 963 326.34	105.07	1.36	6 712 320	27.55%	9.09%	20.00%	47.31%	3 536 960	1 808 420
2028	2040-0011891	Автом.генератор CPGS BDA	Производствен цех ИР	30.08.2003	139 254.43	0.00	62.22	2.30	319 620	88.41%	55.25%	20.00%	95.85%	13 270	6 780
2029	2040-0011892	Смесител DTSSW SCP 3000	Производствен цех ИР	30.08.2003	134 262.90	0.00	62.22	2.30	308 170	88.41%	55.25%	20.00%	95.85%	12 790	6 540
2030	2040-0011896	Смесител SCP 3000	Производствен цех ИР	30.08.2003	134 262.90	0.00	62.22	2.30	308 170	88.41%	55.25%	20.00%	95.85%	12 790	6 540
3005	2040-0011898	Компютърна система	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.07.2014	859.45	0.00	101.35	1.41	1 210	75.05%	11.26%	20.00%	82.29%	210	110
2032	2040-0011899	Автоклав DLOS	Производствен цех ИР	30.08.2003	576 447.02	0.00	62.22	2.30	1 323 090	88.41%	55.25%	20.00%	95.85%	54 920	28 080
3006	2040-0011900	Компютърна система	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.07.2014	859.45	0.00	101.35	1.41	1 210	75.05%	11.26%	20.00%	82.29%	210	110
3007	2040-0011901	Компютърна система	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.07.2014	859.45	0.00	101.35	1.41	1 210	75.05%	11.26%	20.00%	82.29%	210	110
761	2040-0011902	Водопровод	Администрация Към НИ	-	0.10	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
3008	2040-0011903	Компютърна система	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.07.2014	859.45	0.00	101.35	1.41	1 210	75.05%	11.26%	20.00%	82.29%	210	110
3010	2040-0011904	Компютър	Производствен цех ИР	05.11.2019	665.83	0.00	105.56	1.35	900	59.07%	29.53%	20.00%	76.93%	210	110
3011	2040-0011905	Камера за стабилност	Лаборатория към ИР	29.01.2009	30 801.00	0.00	93.28	1.53	47 160	83.40%	33.36%	20.00%	91.15%	4 170	2 130
2033	2040-0011906	ЛУП-тръбни пътища и връзки	Производствен цех ИР Към НИ	30.08.2003	177 226.00	0.00	62.22	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
3016	2040-0011908	Инкубатор 416л	ВМП	29.01.2009	5 000.00	0.00	93.28	1.53	7 650	66.72%	8.34%	20.00%	75.59%	1 870	960
2037	2040-0011910	Пламъков фотометър	Производствен цех ИР	30.08.2003	10 066.86	0.00	62.22	2.30	23 110	92.09%	11.05%	20.00%	94.37%	1 300	660
3017	2040-0011911	Инкубатор 416л	ВМП	29.01.2009	5 000.00	0.00	93.28	1.53	7 650	66.72%	8.34%	20.00%	75.59%	1 870	960
3036	2040-0011912	Двухреходен автоклав Systec DX-200 2D	ВМП	30.01.2009	48 764.00	0.00	93.28	1.53	74 660	66.71%	8.34%	20.00%	75.59%	18 230	9 320
2038	2040-0011913	Компресор	Производствен цех ИР	30.08.2003	14 756.74	0.00	62.22	2.30	33 870	88.41%	11.05%	20.00%	91.75%	2 790	1 430
2041	2040-0011914	Ресивер	Производствен цех ИР	30.08.2003	4 770.00	0.00	62.22	2.30	10 950	88.41%	11.05%	20.00%	91.75%	900	460
764	2040-0011915	Водна инсталация	Администрация Към НИ	-	0.10	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
3037	2040-0011916	Хоризонтален автоклав	Лаборатория към ИР	30.01.2009	23 841.25	0.00	93.28	1.53	36 500	83.38%	8.34%	20.00%	87.82%	4 450	2 280
2093	2040-0011917	Осмометър Кнауер 7400	Лаборатория към ИР	29.01.2008	8 990.00	0.00	87.98	1.62	14 590	93.06%	8.84%	20.00%	94.94%	740	380

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
3038	2040-0011919	Ламинир.бокс с работна камера	ВМП	15.01.2009	9 800.00	0.00	93.28	1.53	15 000	66.87%	8.36%	20.00%	75.71%	3 640	1 860
3039	2040-0011920	Лабораторна камина	Лаборатория към ИР	15.01.2009	9 300.00	0.00	93.28	1.53	14 240	75.99%	41.79%	20.00%	88.82%	1 590	810
4001	2040-0011921	Центрофуга № S-8	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	26.05.2011	1 572.50	0.00	99.99	1.43	2 250	57.44%	7.18%	20.00%	68.39%	710	360
4002	2040-0011923	Елайза четец калиб.плаки	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	14.02.2011	4 674.00	0.00	99.58	1.43	6 700	97.57%	7.32%	20.00%	98.20%	120	60
3043	2040-0011924	Принадлежности за двупреходен автоклав	ВМП	30.05.2009	31 677.49	0.00	93.83	1.52	48 210	65.39%	8.17%	20.00%	74.58%	12 260	6 270
2094	2040-0011925	Охлаждащ инкубатор	ВМП	22.01.2008	11 454.33	0.00	87.98	1.62	18 590	70.81%	8.85%	20.00%	78.71%	3 960	2 020
2095	2040-0011927	Електронна везна Sartorius	Лаборатория към ИР	22.02.2008	2 890.00	0.00	88.90	1.61	4 640	88.08%	8.81%	20.00%	91.31%	400	200
3044	2040-0011928	Система за видеонаблюдение	Производствен цех ИР	23.12.2015	19 348.80	488.92	99.60	1.43	27 740	81.48%	4.89%	20.00%	85.91%	3 910	2 000
3045	2040-0011930	Система за контрол за достъп	Производствен цех ИР	23.12.2015	17 428.30	439.90	99.60	1.43	24 990	81.48%	4.89%	20.00%	85.91%	3 520	1 800
2096	2040-0011931	Принтер за везни Sartorius	Лаборатория към ИР	22.02.2008	968.00	0.00	88.90	1.61	1 560	88.08%	17.62%	20.00%	92.15%	120	60
3046	2040-0011932	Система за визуален контрол	Производствен цех ИР	23.12.2015	9 434.30	238.30	99.60	1.43	13 530	69.84%	34.22%	20.00%	84.13%	2 150	1 100
770	2040-0011933	Кладенец	Производствен цех ИР Към НИ	30.08.2002	4 750.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
3047	2040-0011934	АНУ Автоклав	Производствен цех ИР	23.12.2015	10 148.50	0.95	99.60	1.43	14 550	48.89%	19.56%	20.00%	67.11%	4 790	2 450
2098	2040-0011935	Преса за тестване на сакове	Производствен цех ИР	14.04.2008	9 051.98	0.00	90.37	1.58	14 300	79.43%	34.95%	20.00%	89.29%	1 530	780
2099	2040-0011938	Филтродържател VS2TC01KBT06	Производствен цех ИР	25.06.2008	3 630.00	0.00	91.55	1.56	5 660	86.38%	34.55%	20.00%	92.87%	400	200
4005	2040-0011939	Хомогенизатор	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	07.03.2011	1 630.00	0.00	99.98	1.43	2 330	58.31%	7.29%	20.00%	69.08%	720	370
4006	2040-0011941	Съд за хомогенизиране	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	07.03.2011	585.00	0.00	99.98	1.43	840	58.31%	7.29%	20.00%	69.08%	260	130
4007	2040-0011942	Спектрофотометър	Лаборатория към ИР	10.03.2011	5 300.00	0.00	99.98	1.43	7 570	72.85%	29.14%	20.00%	84.61%	1 170	600
2101	2040-0011943	Поляриметър ADP440	Производствен цех ИР	08.12.2009	15 390.00	0.00	94.39	1.51	23 280	79.11%	31.64%	20.00%	88.58%	2 660	1 360
4010	2040-0011944	Апарат за броење на клетки	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.04.2011	1 350.00	0.00	99.89	1.43	1 930	72.55%	7.25%	20.00%	79.63%	390	200
4011	2040-0011946	Магнитна бъркалка	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	14.04.2011	920.00	0.00	99.89	1.43	1 320	72.37%	7.24%	20.00%	79.50%	270	140
810	2040-0011947	Котел - Пакет Vitons 200-W	Парова централа	12.11.2013	24 886.94	0.00	102.07	1.40	34 820	39.63%	5.95%	20.00%	54.58%	15 820	8 090
4012	2040-0011948	Микробиологичен инкубатор BD	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	15.06.2011	2 401.75	0.00	99.68	1.43	3 440	57.22%	7.15%	20.00%	68.22%	1 090	560
4013	2040-0011949	Микробиологичен инкубатор BD	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	15.06.2011	2 401.75	0.00	99.68	1.43	3 440	57.22%	7.15%	20.00%	68.22%	1 090	560
4014	2040-0011950	Центрофуга Nova-Safety	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	15.06.2011	1 358.72	0.00	99.68	1.43	1 950	57.22%	7.15%	20.00%	68.22%	620	320
4015	2040-0011951	Водна баня WB-436 D-цифрова	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	15.06.2011	1 035.61	0.00	99.68	1.43	1 480	57.22%	7.15%	20.00%	68.22%	470	240
4016	2040-0011952	Бинокулярен микроскоп	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	15.10.2013	2 122.02	0.00	102.19	1.40	2 970	47.87%	5.98%	20.00%	60.79%	1 160	590
811	2040-0011953	Отоплителна инсталация	Администрация Към НИ	29.01.2019	55 724.21	41 414.65	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
4017	2040-0011954	Клатачна машина за аглутация	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	15.10.2013	1 060.10	0.00	102.19	1.40	1 480	47.87%	5.98%	20.00%	60.79%	580	300
4018	2040-0011955	Парогенератор	ВМП	20.12.2013	20 598.00	0.00	99.60	1.43	29 530	47.15%	5.89%	20.00%	60.21%	11 750	6 010
4019	2040-0011956	Ламинар -BBS-V1300	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	10.02.2014	2 543.20	0.00	101.61	1.41	3 570	46.58%	5.82%	20.00%	59.75%	1 440	740
4020	2040-0011957	Ламинар -BBS-V1300	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	10.02.2014	2 543.20	0.00	101.61	1.41	3 570	46.58%	5.82%	20.00%	59.75%	1 440	740
4021	2040-0011958	Инкубатор -BJPX-MESA	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	10.02.2014	2 355.00	0.00	101.61	1.41	3 310	46.58%	5.82%	20.00%	59.75%	1 330	680
4022	2040-0011959	Инкубатор -BJPX-HARTFORD	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	10.02.2014	1 320.00	0.00	101.61	1.41	1 860	46.58%	5.82%	20.00%	59.75%	750	380
4023	2040-0011960	Инкубатор -BJPX-DOVER	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	10.02.2014	1 470.00	0.00	101.61	1.41	2 070	46.58%	5.82%	20.00%	59.75%	830	420
972	2040-0011961	Климатик инвертор	Администрация	09.12.2005	870.00	0.00	73.20	1.95	1 700	79.29%	19.82%	20.00%	86.71%	230	120
973	2040-0011962	Климатик инвертор	Администрация	09.12.2005	870.00	0.00	73.20	1.95	1 700	79.29%	19.82%	20.00%	86.71%	230	120
974	2040-0011963	Климатик инвертор	Администрация	09.12.2005	870.00	0.00	73.20	1.95	1 700	79.29%	19.82%	20.00%	86.71%	230	120
975	2040-0011964	Климатик инвертор	Администрация	09.12.2005	870.00	0.00	73.20	1.95	1 700	79.29%	19.82%	20.00%	86.71%	230	120
976	2040-0011965	Климатик инвертор	Качествен контрол	09.12.2005	870.00	0.00	73.20	1.95	1 700	79.29%	19.82%	20.00%	86.71%	230	120
2102	2040-0011967	Кондуктометър с принтер	Лаборатория към ИР	26.08.2010	2 974.00	0.00	96.93	1.47	4 380	75.53%	30.21%	20.00%	86.34%	600	310
2103	2040-0011969	РН метър с принтер	Лаборатория към ИР	26.08.2010	2 268.00	0.00	96.93	1.47	3 340	75.53%	30.21%	20.00%	86.34%	460	240
2104	2040-0011971	Стомашер LB 400 SS	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	13.10.2010	3 950.00	0.00	97.32	1.47	5 800	74.88%	7.49%	20.00%	81.41%	1 080	550
1031	2040-0011974	Климатик Midea	Администрация	04.11.2009	1 083.33	0.00	94.09	1.52	1 640	79.58%	7.96%	20.00%	84.96%	250	130
1032	2040-0011975	Климатик Midea	Качествен контрол	08.04.2011	1 168.28	0.00	99.89	1.43	1 670	72.45%	7.25%	20.00%	79.56%	340	170

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв.)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
2105	2040-0011976	Термостат цифров IL-10 - 10л	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	13.10.2010	880.00	0.00	97.32	1.47	1 290	74.88%	7.49%	20.00%	81.41%	240	120
2106	2040-0011977	Термостат цифров IL-10 - 10л	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	13.10.2010	880.00	0.00	97.32	1.47	1 290	74.88%	7.49%	20.00%	81.41%	240	120
2107	2040-0011978	Електронна везна EW600-2M	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	13.10.2010	980.00	0.00	97.32	1.47	1 440	74.88%	7.49%	20.00%	81.41%	270	140
2108	2040-0011979	Настолен РН метър - Fhenfmenal	Лаборатория към ИР	13.10.2010	1 385.00	0.00	97.32	1.47	2 030	74.88%	14.98%	20.00%	82.91%	350	180
2109	2040-0011981	UV кабинет Camag	Лаборатория към ИР	13.10.2010	2 130.00	0.00	97.32	1.47	3 130	74.88%	14.98%	20.00%	82.91%	530	270
2110	2040-0011986	Система за ултра чиста вода	ВМП	31.12.2010	4 950.00	0.00	98.59	1.45	7 170	73.79%	7.38%	20.00%	80.58%	1 390	710
2113	2040-0011987	Система за чиста вода	Лаборатория към ИР	31.12.2010	14 321.70	0.00	98.59	1.45	20 750	81.99%	36.90%	20.00%	90.91%	1 890	970
4024	2040-0011988	Автоклав -BK-50SII	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	10.02.2014	2 920.00	0.00	101.61	1.41	4 100	52.93%	11.64%	20.00%	66.73%	1 360	700
4025	2040-0011989	Хоризонтален автоклав Classic	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	14.03.2014	15 187.00	0.00	101.32	1.41	21 410	52.53%	11.56%	20.00%	66.41%	7 190	3 680
4026	2040-0011990	Аналитична везна ABJ120	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	04.03.2014	1 839.45	0.00	101.32	1.41	2 590	77.22%	11.58%	20.00%	83.89%	420	210
4027	2040-0011991	Прецизна везна KB240	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	04.03.2014	607.29	0.00	101.32	1.41	860	77.22%	11.58%	20.00%	83.89%	140	70
4028	2040-0011992	Универсална сушилния	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	04.03.2014	1 716.23	0.00	101.32	1.41	2 420	57.92%	11.58%	20.00%	70.23%	720	370
4029	2040-0011993	Водна баня 29л	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	04.03.2014	1 160.83	0.00	101.32	1.41	1 640	57.92%	11.58%	20.00%	70.23%	490	250
4030	2040-0011994	Водна баня 10л	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	04.03.2014	1 830.20	0.00	101.32	1.41	2 580	57.92%	11.58%	20.00%	70.23%	770	390
4031	2040-0011995	Стерилизатор	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	04.03.2014	2 054.21	0.00	101.32	1.41	2 900	57.92%	11.58%	20.00%	70.23%	860	440
4032	2040-0011996	Дигитална бюрета 25мл	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	31.03.2014	1 078.72	0.00	101.32	1.41	1 520	57.55%	11.51%	20.00%	69.95%	460	240
4033	2040-0011997	Гел документ.система	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	04.03.2014	5 662.00	0.00	101.32	1.41	7 980	77.22%	11.58%	20.00%	83.89%	1 290	660
4034	2040-0011998	Хоризонтална електрофореза	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	04.03.2014	1 092.50	0.00	101.32	1.41	1 540	57.92%	11.58%	20.00%	70.23%	460	240
4035	2040-0011999	Прецизна везна	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.04.2014	528.08	0.00	101.54	1.41	740	57.53%	11.51%	20.00%	69.94%	220	110
4036	2040-0012000	Микроскоп бинокуларен	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.04.2014	1 064.95	0.00	101.54	1.41	1 500	57.53%	23.01%	20.00%	73.85%	390	200
4037	2040-0012001	Келдал система	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	15.04.2014	54 420.00	10 799.59	101.54	1.41	76 540	57.34%	11.47%	20.00%	69.79%	23 120	11 820
4038	2040-0012002	Спектрофотометър за микроплаки	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	15.04.2014	6 244.00	0.00	101.54	1.41	8 780	57.34%	22.94%	20.00%	73.70%	2 310	1 180
4039	2040-0012003	Визуален рефрактометър	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	15.04.2014	930.00	0.00	101.54	1.41	1 310	57.34%	22.94%	20.00%	73.70%	340	170
4040	2040-0012004	Дигитална бюрета обем 25мл	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	09.05.2014	1 078.72	0.00	101.03	1.41	1 520	57.01%	11.40%	20.00%	69.53%	460	240
4041	2040-0012005	РН метър	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	29.05.2014	1 401.86	0.00	101.03	1.41	1 980	56.74%	11.35%	20.00%	69.32%	610	310
2114	2040-0012006	Климатичен агрегат	ВМП	31.12.2010	52 316.00	0.00	98.59	1.45	75 780	81.99%	29.52%	20.00%	89.85%	7 690	3 930
4042	2040-0012007	Везна до 16 кг.	Производствен цех ИР	29.05.2014	792.11	0.00	101.03	1.41	1 120	56.74%	11.35%	20.00%	69.32%	340	170
4043	2040-0012008	Помпа за мембранна филтрация	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	29.05.2014	737.33	0.00	101.03	1.41	1 040	63.04%	11.35%	20.00%	73.79%	270	140
2115	2040-0012009	Млекоанализатор	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	31.12.2010	8 215.34	0.00	98.59	1.45	11 900	73.79%	14.76%	20.00%	82.13%	2 130	1 090
4044	2040-0012010	Центрофуга MicroCL	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	02.06.2014	3 633.75	0.00	100.72	1.42	5 150	56.68%	11.34%	20.00%	69.28%	1 580	810
2116	2040-0012011	Система за състен въздух	ВМП	31.12.2010	11 200.00	0.00	98.59	1.45	16 220	73.79%	14.76%	20.00%	82.13%	2 900	1 480
4045	2040-0012012	ПСП Апарат ABI 2720	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	02.06.2014	5 386.50	0.00	100.72	1.42	7 640	56.68%	11.34%	20.00%	69.28%	2 350	1 200
2118	2040-0012013	Пасбокс	ВМП	31.12.2010	29 370.00	0.00	98.59	1.45	42 540	73.79%	14.76%	20.00%	82.13%	7 600	3 890
4048	2040-0012014	Микроскоп Primo Vert	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	02.06.2014	5 160.00	0.00	100.72	1.42	7 320	56.68%	22.67%	20.00%	73.20%	1 960	1 000
4049	2040-0012015	Ламинар	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	05.06.2014	6 899.12	0.00	100.72	1.42	9 780	56.64%	22.66%	20.00%	73.17%	2 620	1 340
2119	2040-0012016	Термостат - инкубатор BD115	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	20.01.2011	3 431.45	0.00	99.04	1.44	4 950	73.52%	14.70%	20.00%	81.93%	890	460
2120	2040-0012017	Термостат - инкубатор BD240	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	20.01.2011	5 541.00	0.00	99.04	1.44	7 990	73.52%	14.70%	20.00%	81.93%	1 440	740
2126	2040-0012018	Мулелна пещ - Nobertharm B150	Лаборатория към ИР	02.12.2011	3 454.20	0.00	100.60	1.42	4 900	69.19%	13.84%	20.00%	78.76%	1 040	530
2127	2040-0012019	Газсигнализ. за метан	Производствен цех ИР	26.03.2012	1 050.00	0.00	101.70	1.40	1 470	75.13%	13.52%	20.00%	82.79%	250	130
2128	2040-0012020	Водоохладителна инсталация - SM-82-SE10	Парова централа	27.04.2012	7 923.60	0.00	101.94	1.40	11 100	67.18%	13.44%	20.00%	77.27%	2 520	1 290
2129	2040-0012021	Хидрофорна с-ма Wilo - H-MHTE	Парова централа	27.04.2012	5 459.10	0.00	101.94	1.40	7 650	67.18%	13.44%	20.00%	77.27%	1 740	890
2130	2040-0012022	Опаковъчна машина	Производствен цех ИР	13.09.2012	4 400.00	0.00	103.38	1.38	6 080	65.27%	13.05%	20.00%	75.85%	1 470	750
2131	2040-0012023	Станд. кварцова пластина	Лаборатория към ИР	27.09.2012	2 673.00	0.00	103.38	1.38	3 690	81.35%	13.02%	20.00%	87.02%	480	250
4067	2040-0012024	Климатик Midea	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.07.2014	638.00	0.00	100.72	1.42	900	75.05%	11.26%	20.00%	82.29%	160	80
4068	2040-0012025	Климатик Midea	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.07.2014	638.00	0.00	100.72	1.42	900	75.05%	11.26%	20.00%	82.29%	160	80
2132	2040-0012026	Спектрофотометър IVD	Лаборатория към ИР	11.10.2012	13 160.00	0.00	103.31	1.38	18 190	72.10%	12.98%	20.00%	80.58%	3 530	1 800

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
4070	2040-0012027	Мини шейкър	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.08.2014	665.00	0.00	101.35	1.41	940	74.48%	11.17%	20.00%	81.87%	170	90
4071	2040-0012028	Мини шейкър	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.08.2014	665.00	0.00	101.35	1.41	940	74.48%	11.17%	20.00%	81.87%	170	90
2133	2040-0012029	Електронна везна	Производствен цех ИР	05.10.2012	527.10	0.00	103.31	1.38	730	72.19%	12.99%	20.00%	80.64%	140	70
4080	2040-0012030	PCR - CABINET	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	05.06.2014	2 424.00	0.00	100.72	1.42	3 440	56.64%	11.33%	20.00%	69.24%	1 060	540
4081	2040-0012031	Термостат CO2	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	05.06.2014	3 170.00	0.00	100.72	1.42	4 490	56.64%	11.33%	20.00%	69.24%	1 380	710
2134	2040-0012032	Система за визуален контрол	Производствен цех ИР	31.10.2012	9 017.23	0.00	103.31	1.38	12 460	80.77%	12.92%	20.00%	86.60%	1 670	850
4082	2040-0012033	Термостат CO2	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	05.06.2014	3 170.00	0.00	100.72	1.42	4 490	62.94%	11.33%	20.00%	73.71%	1 180	600
4083	2040-0012034	Фризер - ULTRA-LOW TEMP	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	05.06.2014	6 992.46	0.00	100.72	1.42	9 910	62.94%	11.33%	20.00%	73.71%	2 610	1 330
4084	2040-0012036	Водна баня клас Basic	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	25.06.2014	1 160.83	0.00	100.72	1.42	1 650	56.37%	11.27%	20.00%	69.03%	510	260
2137	2040-0012037	Прецизна везна с принтер	Лаборатория към ИР	01.04.2014	1 170.56	0.00	101.54	1.41	1 650	76.71%	11.51%	20.00%	83.51%	270	140
4085	2040-0012038	Термостат цифров	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	05.08.2014	1 125.00	0.00	101.26	1.41	1 590	55.81%	11.16%	20.00%	68.59%	500	260
4086	2040-0012039	Асансьор	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	13.08.2014	8 801.23	0.00	101.26	1.41	12 410	37.13%	11.14%	20.00%	55.31%	5 550	2 840
2138	2040-0012040	РН метър 7310P	Лаборатория към ИР	01.04.2014	2 586.86	0.00	101.54	1.41	3 640	76.71%	11.51%	20.00%	83.51%	600	310
4087	2040-0012041	Центрофуга ROTOFIX	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	16.09.2014	3 992.93	0.00	100.58	1.42	5 670	55.23%	11.05%	20.00%	68.14%	1 810	930
4088	2040-0012043	Центрофуга SL8R PREFRIGERATED	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	19.09.2014	10 808.65	0.00	100.58	1.42	15 350	61.32%	11.04%	20.00%	72.47%	4 230	2 160
2139	2040-0012044	Апарат измерване разтворен кислород	Производствен цех ИР	09.04.2014	1 990.00	0.00	101.54	1.41	2 800	63.81%	11.48%	20.00%	74.37%	720	370
4089	2040-0012045	Микроскоп Axio Vert.A1	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	19.09.2014	14 915.00	0.00	100.58	1.42	21 180	73.59%	11.04%	20.00%	81.20%	3 980	2 030
4090	2040-0012046	Стерилизатор STR 130	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	06.10.2014	35 793.04	0.00	100.66	1.42	50 780	73.28%	10.99%	20.00%	80.97%	9 660	4 940
2140	2040-0012047	Серпентина за парогенератор	Производствен цех ИР Към 2040-0011955	17.06.2014	17 740.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
4091	2040-0012048	Аналитична везна	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	18.05.2015	1 863.90	0.00	100.70	1.42	2 640	57.66%	10.38%	20.00%	69.64%	800	410
4092	2040-0012049	Инкубатор	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	24.06.2015	1 863.06	497.10	100.15	1.43	2 660	51.38%	10.28%	20.00%	65.10%	930	480
4093	2040-0012050	Лабораторна камина	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	23.09.2015	8 170.00	2 384.30	99.62	1.43	11 710	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	4 200	2 150
2141	2040-0012051	Разход по монтаж линия-проект	Производствен цех ИР Текущ разход	30.11.2014	200 966.13	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
4094	2040-0012052	Плоча за епруветки	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	22.03.2016	671.40	33.19	98.28	1.45	980	63.54%	9.53%	20.00%	73.61%	260	130
4095	2040-0012053	Автоклав Systec HX-90 2D	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	29.12.2015	60 000.00	40 008.07	99.60	1.43	86 030	39.05%	4.88%	20.00%	53.62%	39 900	20 400
2142	2040-0012054	Линия проект 2ИПП-02-1/11.11.11	Производствен цех ИР	05.11.2014	4 435 024.43	0.78	100.14	1.43	5 692 320	51.95%	10.91%	20.00%	65.75%	1 949 390	996 710
4096	2040-0012055	Криоскоп CryoSmart 1	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	05.07.2017	6 500.00	2 960.93	99.85	1.43	9 300	41.22%	4.12%	20.00%	54.91%	4 190	2 140
2143	2040-0012056	Противовзривен вентилатор	Производствен цех ИР	19.02.2015	1 230.00	308.07	99.86	1.43	1 760	70.79%	10.62%	20.00%	79.12%	370	190
4097	2040-0012057	Титратор диоксид	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	26.05.2020	1 600.02	758.52	105.76	1.35	2 160	35.67%	2.68%	20.00%	49.91%	1 080	550
2144	2040-0012059	Противовзривен вентилатор	Производствен цех ИР	19.02.2015	1 230.00	308.07	99.86	1.43	1 760	59.00%	10.62%	20.00%	70.68%	520	270
4098	2040-0012060	Ебулиометър за опред.алкохол	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	08.06.2020	1 940.00	921.81	105.69	1.35	2 620	26.58%	2.66%	20.00%	42.82%	1 500	770
2145	2040-0012061	Ел. табло за управление	Производствен цех ИР	19.02.2015	1 500.00	375.62	99.86	1.43	2 150	42.48%	10.62%	20.00%	58.87%	880	450
2147	2040-0012063	Автоматична бюрета	Лаборатория към ИР	23.09.2015	2 010.93	587.04	99.62	1.43	2 880	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	610	310
2148	2040-0012065	Апарат точка на топене	Лаборатория към ИР	23.09.2015	8 990.56	2 623.62	99.62	1.43	12 890	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	2 730	1 400
2149	2040-0012068	Вакуумизпарител	Лаборатория към ИР	23.09.2015	5 486.74	1 601.53	99.62	1.43	7 870	55.71%	20.05%	20.00%	71.67%	2 230	1 140
2150	2040-0012071	Инфрачервен спектометър	Лаборатория към ИР	23.09.2015	26 516.00	7 738.66	99.62	1.43	38 010	55.71%	20.05%	20.00%	71.67%	10 770	5 510
2218	2040-0012072	Пожарен хидрант	Производствен цех ИР Към НИ	28.06.2019	3 606.00	0.70	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2151	2040-0012074	Приставка за инфрачервен спектроскоп	Лаборатория към ИР	23.09.2015	13 791.00	4 024.42	99.62	1.43	19 770	55.71%	20.05%	20.00%	71.67%	5 600	2 860
2152	2040-0012076	Рефрактометричен детектор	Лаборатория към ИР	23.09.2015	12 917.00	3 769.92	99.62	1.43	18 520	55.71%	20.05%	20.00%	71.67%	5 250	2 680
2153	2040-0012080	HPLC3D система с ув-ви	Лаборатория към ИР	23.09.2015	74 487.00	21 310.01	99.62	1.43	106 780	55.71%	20.05%	20.00%	71.67%	30 250	15 470
2155	2040-0012083	Ламинар	Лаборатория към ИР	23.09.2015	2 543.00	741.96	99.62	1.43	3 650	55.71%	20.05%	20.00%	71.67%	1 030	530
2156	2040-0012084	Ламинар	Лаборатория към ИР	23.09.2015	2 543.00	741.96	99.62	1.43	3 650	55.71%	20.05%	20.00%	71.67%	1 030	530
2157	2040-0012085	Ламинар	Лаборатория към ИР	23.09.2015	2 543.60	742.41	99.62	1.43	3 650	55.71%	20.05%	20.00%	71.67%	1 030	530

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв.)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
2158	2040-0012086	Инкубатор CO2CYPRESS	Лаборатория към ИР	23.09.2015	3 673.00	1 071.46	99.62	1.43	5 270	55.71%	20.05%	20.00%	71.67%	1 490	760
2159	2040-0012090	Климатична тестова камера	Лаборатория към ИР	23.09.2015	31 833.48	9 290.74	99.62	1.43	45 630	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	9 670	4 940
2160	2040-0012091	Дигитална бюрета	Лаборатория към ИР	23.09.2015	4 644.90	1 355.03	99.62	1.43	6 660	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	1 410	720
2162	2040-0012092	Ултразвукова баня	Лаборатория към ИР	23.09.2015	1 355.39	395.63	99.62	1.43	1 940	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	410	210
2163	2040-0012093	Орбитален шейкър	Лаборатория към ИР	23.09.2015	1 518.04	443.42	99.62	1.43	2 180	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	460	240
2164	2040-0012094	Прецизна везна	Лаборатория към ИР	23.09.2015	589.68	171.74	99.62	1.43	850	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	180	90
2165	2040-0012095	РН метър	Лаборатория към ИР	23.09.2015	2 586.86	755.07	99.62	1.43	3 710	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	790	400
2166	2040-0012096	Дигитална бюрета	Лаборатория към ИР	23.09.2015	1 161.23	338.98	99.62	1.43	1 660	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	350	180
2167	2040-0012097	Магнитна бъркалка	Лаборатория към ИР	23.09.2015	1 765.19	514.81	99.62	1.43	2 530	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	540	280
2168	2040-0012098	Лабораторна камина	Лаборатория към ИР	23.09.2015	8 030.00	2 343.59	99.62	1.43	11 510	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	2 440	1 250
2169	2040-0012099	Инкубатор	Лаборатория към ИР	23.09.2015	7 156.30	2 088.18	99.62	1.43	10 260	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	2 180	1 110
2170	2040-0012100	Инкубатор	Лаборатория към ИР	23.09.2015	7 156.30	2 088.18	99.62	1.43	10 260	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	2 180	1 110
2171	2040-0012101	Инкубатор	Лаборатория към ИР	23.09.2015	7 156.35	2 088.23	99.62	1.43	10 260	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	2 180	1 110
2172	2040-0012102	Водна баня	Лаборатория към ИР	23.09.2015	1 744.40	509.16	99.62	1.43	2 500	66.85%	20.05%	20.00%	78.80%	530	270
2174	2040-0012103	Обратна осмоза	Производствен цех ИР	24.09.2015	164 822.00	0.53	99.62	1.43	236 280	55.69%	15.04%	20.00%	69.88%	71 160	36 380
2175	2040-0012104	Модул за ампули	Производствен цех ИР	24.09.2015	176 640.00	0.03	99.62	1.43	253 220	66.83%	15.04%	20.00%	77.45%	57 090	29 190
2177	2040-0012105	Автоклав	Производствен цех ИР	24.09.2015	30 507.78	0.94	99.62	1.43	43 730	50.12%	15.04%	20.00%	66.10%	14 830	7 580
2178	2040-0012106	Водоохладителен агрегат	Производствен цех ИР	24.09.2015	43 968.00	0.64	99.62	1.43	63 030	50.12%	15.04%	20.00%	66.10%	21 370	10 930
2179	2040-0012107	Пароовлажнител	Производствен цех ИР	24.09.2015	4 325.00	0.60	99.62	1.43	6 200	58.97%	15.04%	20.00%	72.11%	1 730	880
2180	2040-0012108	Центробежна помпа	Производствен цех ИР	24.09.2015	9 760.00	0.59	99.62	1.43	13 990	66.83%	15.04%	20.00%	77.45%	3 150	1 610
2181	2040-0012109	Апликатор	Производствен цех ИР	24.09.2015	20 659.00	0.22	99.62	1.43	29 620	66.83%	15.04%	20.00%	77.45%	6 680	3 420
2182	2040-0012110	Апликатор	Производствен цех ИР	24.09.2015	12 035.00	0.05	99.62	1.43	17 250	66.83%	15.04%	20.00%	77.45%	3 890	1 990
2183	2040-0012111	Инспектираща машина	Производствен цех ИР	24.09.2015	294 258.80	0.48	99.62	1.43	421 830	66.83%	15.04%	20.00%	77.45%	95 100	48 620
2185	2040-0012112	Хидрофлорна система	Производствен цех ИР	24.09.2015	665.00	194.57	99.62	1.43	950	66.83%	15.04%	20.00%	77.45%	210	110
2186	2040-0012113	Робот Dolphin	Производствен цех ИР	24.09.2015	2 208.33	644.38	99.62	1.43	3 170	66.83%	15.04%	20.00%	77.45%	710	360
2187	2040-0012114	Робот RV-13FL-D1-S15	Производствен цех ИР	24.09.2015	82 340.73	0.96	99.62	1.43	118 040	66.83%	15.04%	20.00%	77.45%	26 610	13 610
2188	2040-0012115	Робот RV-13FLM-D1-S16	Производствен цех ИР	24.09.2015	84 296.73	0.39	99.62	1.43	120 840	66.83%	15.04%	20.00%	77.45%	27 240	13 930
2189	2040-0012116	Винтов конвейър	Производствен цех ИР	24.09.2015	15 618.11	0.99	99.62	1.43	22 390	50.12%	15.04%	20.00%	66.10%	7 590	3 880
2190	2040-0012117	Дренажна система за отвод	Производствен цех ИР Към НИ	24.09.2015	5 188.60	0.84	99.62	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2192	2040-0012118	Тръбен път за въздух от компре	Производствен цех ИР	24.09.2015	6 655.00	0.14	99.62	1.43	9 540	50.12%	30.07%	20.00%	72.10%	2 660	1 360
2193	2040-0012119	Тръбен път за горущ и студ.въз	Производствен цех ИР Към НИ	24.09.2015	3 296.00	962.00	99.62	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2194	2040-0012120	АНУ - система за пречистване на въздух	Производствен цех ИР	24.09.2015	3 777.32	0.62	99.62	1.43	5 410	55.69%	20.05%	20.00%	71.66%	1 530	780
2195	2040-0012121	АНУ - система за пречистване на въздух	Производствен цех ИР	24.09.2015	6 954.49	0.17	99.62	1.43	9 970	55.69%	20.05%	20.00%	71.66%	2 830	1 450
2196	2040-0012122	Разпределително табло за работи	Производствен цех ИР	24.09.2015	4 267.12	1 244.94	99.62	1.43	6 120	55.69%	20.05%	20.00%	71.66%	1 730	880
2197	2040-0012123	Ел. табло за управление работи	Производствен цех ИР	24.09.2015	11 790.48	0.90	99.62	1.43	16 900	55.69%	20.05%	20.00%	71.66%	4 790	2 450
2198	2040-0012124	Ел. табло за управление работи	Производствен цех ИР	24.09.2015	11 790.23	3 441.09	99.62	1.43	16 900	50.12%	20.05%	20.00%	68.10%	5 390	2 760
2199	2040-0012125	Сервозадвижване	Производствен цех ИР	24.09.2015	4 118.86	1 202.39	99.62	1.43	5 900	66.83%	30.07%	20.00%	81.45%	1 090	560
2200	2040-0012126	Инвертор	Производствен цех ИР	24.09.2015	938.78	273.55	99.62	1.43	1 350	66.83%	20.05%	20.00%	78.78%	290	150
2201	2040-0012127	Осветителна инсталация	Производствен цех ИР Към НИ	-	0.10	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2202	2040-0012128	Силова инсталация	Производствен цех ИР Към НИ	-	0.10	0.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
0	2040-0012179	Palo Alto Networks PA-440 устр-во филтриране трафик	Администрация		2 929.87	1 757.95	135.44	1.05	3 090	13.33%	1.00%	20.00%	31.36%	2 120	1 080
0	2040-0012238	8 портов суич Planet	Администрация	14.11.2023	579.00	402.12	135.44	1.05	610	18.79%	0.94%	20.00%	35.65%	390	200

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв.)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
					лв.	лв.	сеп.25	Индекс	лв.	%	%	%	%	лева	евро
0	2040-0012239	8 портов суич Planet	Администрация	14.11.2023	760.00	527.68	135.44	1.05	800	18.79%	0.94%	20.00%	35.65%	510	260
0	2040-0012240	18 портов суич Planet	Администрация	14.11.2023	1 489.00	1 034.04	135.44	1.05	1 570	18.79%	0.94%	20.00%	35.65%	1 010	520
0	2040-0012241	18 портов суич Planet	Администрация	14.11.2023	1 489.00	1 034.04	135.44	1.05	1 570	18.79%	0.94%	20.00%	35.65%	1 010	520
0	2040-0012242	18 портов суич Planet	Администрация	14.11.2023	1 489.00	1 034.04	135.44	1.05	1 570	18.79%	0.94%	20.00%	35.65%	1 010	520
0	2040-0012243	18 портов суич Planet	Администрация	14.11.2023	1 489.00	1 034.04	135.44	1.05	1 570	18.79%	0.94%	20.00%	35.65%	1 010	520
0	2040-0012244	Система за статичен трансфер на електрич. STS Socomec Statys XS 16A	Администрация	15.11.2023	1 150.00	798.66	135.44	1.05	1 210	12.51%	0.94%	20.00%	30.67%	840	430
0	2040-0012245	Система за статичен трансфер на електрич. STS Socomec Statys XS 16A	Администрация	15.11.2023	1 150.00	798.66	135.44	1.05	1 210	12.51%	0.94%	20.00%	30.67%	840	430
0	2040-0012246	Система за статичен трансфер на електрич. STS Socomec Statys XS 16A	Администрация	15.11.2023	1 150.00	798.66	135.44	1.05	1 210	12.51%	0.94%	20.00%	30.67%	840	430
0	2040-0012292	Преносим компютър Lenovo ThinkPad L15	Администрация	1.1.2024	1 643.77	684.91	136.39	1.05	1 720	17.48%	1.75%	20.00%	35.14%	1 120	570
0	2040-0012293	Преносим компютър Lenovo ThinkPad L15	Производствен цех ИР	1.1.2024	1 643.77	684.91	136.39	1.05	1 720	21.85%	8.74%	20.00%	42.94%	980	500
0	2040-0012294	Преносим компютър Lenovo ThinkPad L15	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	1.1.2024	1 643.77	684.91	136.39	1.05	1 720	17.48%	8.74%	20.00%	39.75%	1 040	530
0	2040-0012295	Преносим компютър Lenovo ThinkPad L15	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	1.1.2024	1 643.77	684.91	136.39	1.05	1 720	17.48%	8.74%	20.00%	39.75%	1 040	530
0	2040-0012296	Преносим компютър Lenovo ThinkPad L15	Стерилно производство	1.1.2024	1 643.77	684.91	136.39	1.05	1 720	17.48%	8.74%	20.00%	39.75%	1 040	530
0	2040-0012299	Персонален компютър Lenovo ThinkCenter M70s SFF	Администрация	1.1.2024	1 376.63	573.59	136.39	1.05	1 440	17.48%	8.74%	20.00%	39.75%	870	440
0	2040-0012300	Персонален компютър Lenovo ThinkCenter M70s SFF	Администрация	1.1.2024	1 376.63	573.59	136.39	1.05	1 440	17.48%	8.74%	20.00%	39.75%	870	440
0	2040-0012301	Персонален компютър Lenovo ThinkCenter M70s SFF	Администрация	1.1.2024	1 376.63	573.59	136.39	1.05	1 440	17.48%	8.74%	20.00%	39.75%	870	440
0	2040-0012302	Персонален компютър Lenovo ThinkCenter M70s SFF	Администрация	1.1.2024	1 376.63	573.59	136.39	1.05	1 440	17.48%	8.74%	20.00%	39.75%	870	440
0	2040-0012303	Персонален компютър Lenovo ThinkCenter M70s SFF	Администрация	1.1.2024	1 376.63	573.59	136.39	1.05	1 440	17.48%	8.74%	20.00%	39.75%	870	440
0	2040-0012339	Климатик Pular II ECO+R32	Администрация	1.3.2024	1 082.50	796.93	137.05	1.04	1 130	15.84%	0.79%	20.00%	33.20%	750	380
0	2040-0012345	Персонален компютър Lenovo ThinkCenter M70s SFF	Администрация	1.3.2024	1 376.67	650.11	137.05	1.04	1 430	15.84%	7.92%	20.00%	38.00%	890	460
0	2040-0012371	Газов котел VITODENS 200-W и управление Vitotronic 100	Парова централа	1.4.2024	9 473.33	7 697.09	136.93	1.04	9 880	5.99%	0.30%	20.00%	25.02%	7 410	3 790
0	2040-0012482	Компютърна мрежа CAT 6	Администрация	1.7.2024	6 628.00	5 247.10	138.75	1.03	6 820	5.00%	0.25%	20.00%	24.19%	5 170	2 640
0	2040-0012509	Климатик Cairox R4L-F12 12000BTU	Администрация	1.8.2024	800.00	644.46	138.83	1.03	820	4.66%	0.23%	20.00%	23.90%	620	320
0	2040-0012810	Лаптол Lenovo ThinkPad T14 Gen4	Администрация	1.10.2024	2 190.00	1 460.04	138.14	1.03	2 260	9.97%	0.00%	20.00%	27.98%	1 630	830
0	2040-0013185	Магнитна бъркалка RCT basic IKA	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	1.6.2025	1 767.29	1 669.09	141.44	1.01	1 780	3.32%	0.00%	20.00%	22.65%	1 380	710
0	2040-0013299	С-ма за дестилация KjellLine K-365	ВМП	1.8.2025	13 640.00	13 355.84	143.68	0.99	14 910	0.66%	0.00%	20.00%	20.53%	11 850	6 060
ОБЩО 204 МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ					17 506 636.07	4 107 260.32			22 484 490					7 491 230	3 830 290
СМЕТКА 2 СМЕТКА 205 ТРАНСПОРТНИ СРЕДСТВА															
33895	2050-0000028	Мотокар 3.5т	Производствен цех ИР	20.3.2001	14 314.49	0.00	57.60	2.48	35 490	81.83%	24.55%	20.00%	89.03%	3 890	1 990
0	2050-0000901	СВ2051ХН дог.57762 VW Caddy 5	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ Лизинг	1.9.2023	22 874.86	13 343.61	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
704	2050-0000903	СН8455АК Бус - Ситроен Jumper	ВМП	01.04.2005	32 630.83	0.00	70.35	2.03	66 240	75.97%	20.51%	20.00%	84.72%	10 120	5 170
710	2050-0000906	СН7979КК Мицубиши	ВМП	14.08.2014	45 440.50	0.00	101.26	1.41	64 090	61.87%	11.14%	20.00%	72.89%	17 370	8 880
0	2050-0000943	СВ3571ХС дог.57726 VW T-Corss	Администрация Лизинг	1.12.2023	20 161.44	12 769.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
ОБЩО СМЕТКА 205 ТРАНСПОРТНИ СРЕДСТВА					135 422.12	26 112.61			165 820.00					31 380	16 040
СМЕТКА 206 СТОПАНСКИ ИНВЕНТАР										0.00%					
1134	2060-0007983	Комплект диван	Администрация	05.02.2016	4 041.66	0.00	98.89	1.44	5 840	48.29%	9.66%	20.00%	62.63%	2 180	1 110

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
1143	2060-0007984	Преградна пейка	ВМП	24.09.2015	530.00	0.00	99.62	1.43	760	50.12%	10.02%	20.00%	64.10%	270	140
1144	2060-0007985	Остров	ВМП	24.09.2015	1 820.00	0.00	99.62	1.43	2 610	50.12%	10.02%	20.00%	64.10%	940	480
1145	2060-0007986	Плот с две мивки	ВМП	24.09.2015	4 380.00	0.00	99.62	1.43	6 280	50.12%	10.02%	20.00%	64.10%	2 250	1 150
1151	2060-0007988	Работна маса неръжд. - 5 бр.	ВМП	05.12.2017	2 065.00	465.02	100.88	1.42	2 920	39.12%	7.82%	20.00%	55.11%	1 310	670
1152	2060-0007989	Стелаж неръждаем	ВМП	05.12.2017	535.00	120.36	100.88	1.42	760	31.30%	7.82%	20.00%	49.34%	390	200
1153	2060-0007990	Апарат Apple iPhone	Администрация	19.07.2018	1 249.99	0.00	103.41	1.38	1 730	72.05%	36.03%	20.00%	85.70%	250	130
2274	2060-0007992	Хроматографска колона	Лаборатория към ИР	17.6.2020	3 617.00	1 719.15	105.69	1.35	4 890	35.27%	5.29%	20.00%	50.96%	2 400	1 230
1217	2060-0007993	Маса - засед. зала	Администрация	30.09.2011	5 000.00	0.00	99.93	1.43	7 150	70.05%	14.01%	20.00%	79.40%	1 470	750
2300	2060-0007995	Мивка с фотоклетка +	Производствен цех ИР	30.08.2003	1 376.00	0.00	62.22	2.30	3 160	73.67%	22.10%	20.00%	83.59%	520	270
2301	2060-0007996	Мивка-чисти помещения	Производствен цех ИР	30.08.2003	969.60	0.00	62.22	2.30	2 230	73.67%	22.10%	20.00%	83.59%	370	190
2302	2060-0007997	Мивка - чисти помещения	Производствен цех ИР	30.08.2003	969.60	0.00	62.22	2.30	2 230	73.67%	22.10%	20.00%	83.59%	370	190
2303	2060-0007998	Мивка - чисти помещения	Производствен цех ИР	30.08.2003	969.60	0.00	62.22	2.30	2 230	73.67%	22.10%	20.00%	83.59%	370	190
2304	2060-0007999	Мивка с фотоклетка	Производствен цех ИР	30.08.2003	1 206.00	0.00	62.22	2.30	2 770	73.67%	22.10%	20.00%	83.59%	450	230
2325	2060-0008005	Пералня	Производствен цех ИР	21.05.2004	958.33	0.00	66.85	2.14	2 050	85.50%	21.38%	20.00%	90.88%	190	100
2326	2060-0008006	Телевизор	Производствен цех ИР	17.05.2004	7 083.33	0.00	66.85	2.14	15 130	85.55%	21.39%	20.00%	90.91%	1 380	710
2327	2060-0008007	Транспалетна количка	Производствен цех ИР	20.08.2004	500.00	0.00	66.17	2.16	1 080	84.50%	21.13%	20.00%	90.22%	110	60
2328	2060-0008008	Транспалетна количка	Производствен цех ИР	20.08.2004	500.00	0.00	66.17	2.16	1 080	84.50%	21.13%	20.00%	90.22%	110	60
2329	2060-0008009	Пералня Аристон	Производствен цех ИР	31.08.2004	624.16	0.00	66.17	2.16	1 350	84.38%	21.10%	20.00%	90.14%	130	70
2330	2060-0008010	Сушилня Аристон	Производствен цех ИР	31.08.2004	549.17	0.00	66.17	2.16	1 190	84.38%	21.10%	20.00%	90.14%	120	60
2332	2060-0008011	Складов стелаж-5бр	Производствен цех ИР	03.08.2005	12 000.00	0.00	70.95	2.01	24 150	80.69%	20.17%	20.00%	87.67%	2 980	1 520
2333	2060-0008012	Количка за почистване	Производствен цех ИР	23.06.2006	1 000.46	0.00	75.78	1.88	1 890	77.14%	19.28%	20.00%	85.24%	280	140
2337	2060-0008015	Маса	Производствен цех ИР	18.05.2009	636.00	0.00	93.83	1.52	970	65.52%	16.38%	20.00%	76.94%	220	110
2341	2060-0008016	Транспалетна количка	Производствен цех ИР	30.03.2011	660.00	0.00	99.98	1.43	940	58.06%	14.52%	20.00%	71.32%	270	140
2348	2060-0008017	Лабораторен шкаф за химикали	Лаборатория към ИР	23.09.2015	2 190.00	0.00	99.62	1.43	3 140	40.11%	10.03%	20.00%	56.89%	1 350	690
2349	2060-0008018	Шкаф за автоклав	Лаборатория към ИР	23.09.2015	1 100.00	0.00	99.62	1.43	1 580	40.11%	10.03%	20.00%	56.89%	680	350
2350	2060-0008019	Рафтове	Лаборатория към ИР	23.09.2015	1 629.20	0.00	99.62	1.43	2 340	40.11%	10.03%	20.00%	56.89%	1 010	520
2351	2060-0008020	Перфорирани неръжд.рафтове	Лаборатория към ИР	23.09.2015	651.68	0.00	99.62	1.43	930	40.11%	10.03%	20.00%	56.89%	400	200
2353	2060-0008021	Маса с колела	Производствен цех ИР	23.09.2015	1 290.00	0.00	99.62	1.43	1 850	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	660	340
2354	2060-0008022	Маса с колела	Производствен цех ИР	23.09.2015	1 290.00	0.00	99.62	1.43	1 850	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	660	340
2355	2060-0008023	Маса с колела	Производствен цех ИР	23.09.2015	1 290.00	0.00	99.62	1.43	1 850	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	660	340
2359	2060-0008024	Количка за гранулат	Производствен цех ИР	23.09.2015	2 290.00	0.00	99.62	1.43	3 280	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	1 180	600
1239	2060-0008025	Хладилник СТР si 2921	ВМП	14.08.2014	553.34	0.00	101.26	1.41	780	44.55%	11.14%	20.00%	60.58%	310	160
1243	2060-0008027	Режещ плотер CE 6000-60	Администрация	29.03.2016	2 462.12	0.00	98.28	1.45	3 580	47.56%	9.51%	20.00%	62.04%	1 360	700
1245	2060-0008028	Кухненски бокс	ВМП	28.09.2016	920.00	0.00	98.55	1.45	1 330	36.04%	9.01%	20.00%	53.45%	620	320
2361	2060-0008029	Количка	Производствен цех ИР	23.09.2015	990.00	0.00	99.62	1.43	1 420	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	510	260
2362	2060-0008030	Количка	Производствен цех ИР	23.09.2015	880.00	0.00	99.62	1.43	1 260	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	450	230
2363	2060-0008031	Работна маса неръждаем плот	Производствен цех ИР	23.09.2015	550.00	0.00	99.62	1.43	790	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	280	140
1248	2060-0008032	Хладилна витрина Liebherr	Администрация	18.10.2017	957.50	199.66	99.94	1.43	1 370	39.78%	7.96%	20.00%	55.66%	610	310
2364	2060-0008033	Стълба с платформа	Производствен цех ИР	23.09.2015	850.00	0.00	99.62	1.43	1 220	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	440	220
2365	2060-0008034	Стълба с платформа	Производствен цех ИР	23.09.2015	980.00	0.00	99.62	1.43	1 400	50.14%	10.03%	20.00%	64.11%	500	260
2375	2060-0008036	Гардероби	Производствен цех ИР	11.12.2015	12 360.00	0.00	99.60	1.43	17 720	54.51%	9.81%	20.00%	67.18%	5 820	2 980
2376	2060-0008037	Бариири	Производствен цех ИР	11.12.2015	1 980.00	0.00	99.60	1.43	2 840	65.41%	9.81%	20.00%	75.04%	710	360
2377	2060-0008038	Шкафове с мивка	Лаборатория към ИР	11.12.2015	4 180.00	0.00	99.60	1.43	5 990	54.51%	9.81%	20.00%	67.18%	1 970	1 010
2380	2060-0008039	Хладилник STesf 3663	Лаборатория към ИР	11.01.2016	957.49	0.00	99.40	1.44	1 380	48.63%	9.73%	20.00%	62.90%	510	260
2381	2060-0008040	Мивка с шкаф	Производствен цех ИР	09.03.2016	515.00	0.00	98.28	1.45	750	31.89%	9.57%	20.00%	50.73%	370	190
2382	2060-0008041	Гардероби 16бр	Производствен цех ИР	09.03.2016	10 300.00	0.00	98.28	1.45	14 970	47.84%	9.57%	20.00%	62.26%	5 650	2 890

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
2383	2060-0008042	Подопочистващ автомат	Производствен цех ИР	23.03.2016	3 620.00	0.00	98.28	1.45	5 260	63.53%	23.82%	20.00%	77.77%	1 170	600
1254	2060-0008043	Клетка за зайци	ВМП	10.05.2018	2 020.00	0.00	101.84	1.40	2 830	41.10%	18.49%	20.00%	61.59%	1 090	560
2385	2060-0008044	Количка за бутилки	Производствен цех ИР	03.08.2016	2 700.00	0.00	99.29	1.44	3 880	45.82%	9.16%	20.00%	60.63%	1 530	780
1260	2060-0008045	Стелажи	ВМП	17.10.2018	720.73	0.00	103.55	1.38	990	27.84%	6.96%	20.00%	46.29%	530	270
2389	2060-0008046	On-Line UPS	Лаборатория към ИР	21.02.2019	1 318.50	17.31	103.73	1.38	1 820	44.07%	9.92%	20.00%	59.70%	730	370
1261	2060-0008047	Офис обзавеждане	Администрация	9.11.2018	958.33	0.00	103.25	1.38	1 330	34.48%	6.90%	20.00%	51.20%	650	330
2392	2060-0008048	Кутия-бокс	Производствен цех ИР	03.06.2020	1 000.00	213.10	105.69	1.35	1 350	35.53%	13.32%	20.00%	55.29%	600	310
1263	2060-0008049	Каса огнеупорна FRS-67 CL66,5	Администрация	30.01.2020	792.40	119.14	106.96	1.34	1 060	18.90%	5.67%	20.00%	38.80%	650	330
1265	2060-0008050	Плотове неръждаеми 3 бр.	ВМП	01.06.2020	1 485.00	316.52	105.69	1.35	2 010	17.78%	5.33%	20.00%	37.73%	1 250	640
448	2060-0008051	Кримпер	ВМП	13.10.2015	1 183.28	10.25	99.46	1.44	1 700	66.48%	9.97%	20.00%	75.86%	410	210
1268	2060-0008052	Апарат Apple iPhone SE 64BG	Администрация	25.08.2020	791.66	105.30	107.01	1.33	1 060	63.77%	25.51%	20.00%	78.41%	230	120
1269	2060-0008053	Апарат Apple iPhone SE 64BG	Администрация	25.08.2020	791.66	105.30	107.01	1.33	1 060	63.77%	25.51%	20.00%	78.41%	230	120
1270	2060-0008054	Апарат Apple iPhone SE 64BG	Администрация	25.08.2020	791.66	105.30	107.01	1.33	1 060	63.77%	25.51%	20.00%	78.41%	230	120
1272	2060-0008055	Машина за пръскане	Сливен ДДД	20.11.2020	961.37	264.80	105.89	1.35	1 300	32.42%	4.86%	20.00%	48.57%	670	340
1273	2060-0008056	К-т диван и фотьойл	Администрация	12.12.2020	1 328.34	382.87	106.43	1.34	1 780	24.01%	4.80%	20.00%	42.13%	1 030	530
1274	2060-0008057	Работни маси 14 бр.	ВМП	31.12.2020	6 886.00	1 983.46	106.43	1.34	9 240	23.75%	4.75%	20.00%	41.90%	5 370	2 750
1275	2060-0008058	Маса 150x120x77	Лаборатория към ИР	15.02.2021	866.67	271.36	107.16	1.33	1 150	30.83%	4.62%	20.00%	47.22%	610	310
1276	2060-0008059	Храсторез	Администрация	13.07.2021	754.09	282.89	108.97	1.31	990	42.19%	8.44%	20.00%	57.66%	420	210
1277	2060-0008060	Принтер Color LI	Администрация	31.12.2021	638.00	279.16	113.44	1.26	800	37.51%	18.75%	20.00%	59.38%	320	160
1278	2060-0008061	Фризер Gorenje	ВМП	09.02.2022	569.99	263.98	116.16	1.23	700	24.27%	3.64%	20.00%	41.62%	410	210
1280	2060-0008062	Водоструйна машина	Администрация	17.08.2022	1 182.50	636.11	126.20	1.13	1 340	15.62%	6.25%	20.00%	36.71%	850	430
1281	2060-0008063	Пейка неръжд.2000/400/450	Стерилно производство	03.11.2022	770.00	442.90	128.68	1.11	850	14.55%	2.91%	20.00%	33.63%	560	290
1282	2060-0008064	Стелаж неръждаем 5 рафта	Стерилно производство	03.11.2022	1 700.00	978.18	128.68	1.11	1 890	14.55%	2.91%	20.00%	33.63%	1 250	640
1283	2060-0008065	Маса неръжд. с 2 етажа	Стерилно производство	03.11.2022	750.00	431.38	128.68	1.11	830	14.55%	2.91%	20.00%	33.63%	550	280
1284	2060-0008066	Маса неръжд. 1400/600/850	Стерилно производство	03.11.2022	690.00	396.94	128.68	1.11	770	14.55%	2.91%	20.00%	33.63%	510	260
1285	2060-0008067	Маса неръждаема 700/400/1100	Стерилно производство	03.11.2022	540.00	310.72	128.68	1.11	600	14.55%	2.91%	20.00%	33.63%	400	200
1286	2060-0008068	Пейка неръждаема 1500/300/450	Стерилно производство	03.11.2022	540.00	310.72	128.68	1.11	600	14.55%	2.91%	20.00%	33.63%	400	200
1287	2060-0008069	Пейка неръждаема 1560/300/450	Стерилно производство	03.11.2022	550.00	316.39	128.68	1.11	610	14.55%	2.91%	20.00%	33.63%	400	200
1288	2060-0008070	Метален шкаф	Стерилно производство	29.11.2022	672.10	386.77	128.68	1.11	750	14.19%	2.84%	20.00%	33.30%	500	260
1289	2060-0008071	Метален шкаф	Стерилно производство	29.11.2022	672.10	386.77	128.68	1.11	750	14.19%	2.84%	20.00%	33.30%	500	260
1290	2060-0008072	Метален шкаф	Стерилно производство	29.11.2022	871.10	501.28	128.68	1.11	970	14.19%	2.84%	20.00%	33.30%	650	330
1291	2060-0008073	Метален шкаф	Стерилно производство	29.11.2022	871.10	501.28	128.68	1.11	970	14.19%	2.84%	20.00%	33.30%	650	330
1292	2060-0008074	Метален шкаф	Стерилно производство	29.11.2022	598.60	344.52	128.68	1.11	660	14.19%	2.84%	20.00%	33.30%	440	220
1293	2060-0008075	Копирна машина Konica Minolta	Администрация	03.04.2023	4 996.45	3 187.13	133.63	1.07	5 340	16.64%	12.48%	20.00%	41.63%	3 120	1 600
3040	2060-0008076	Лаборат.маса с плот и шкаф	Лаборатория към ИР	15.01.2009	3 208.00	0.00	93.28	1.53	4 910	92.88%	16.72%	20.00%	95.25%	230	120
3041	2060-0008077	Лаборат.маса с плот и шкаф	Лаборатория към ИР	15.01.2009	3 208.00	0.00	93.28	1.53	4 910	92.88%	16.72%	20.00%	95.25%	230	120
3042	2060-0008078	Лаборат.маса с плот и шкаф	Лаборатория към ИР	15.01.2009	3 208.00	0.00	93.28	1.53	4 910	92.88%	16.72%	20.00%	95.25%	230	120
900	2060-0008079	Бюро комплект	Администрация	31.10.2001	565.50	0.00	59.28	2.41	1 360	85.47%	23.93%	20.00%	91.16%	120	60
901	2060-0008080	Шкаф	Администрация	31.10.2001	1 196.14	0.00	59.28	2.41	2 880	85.47%	23.93%	20.00%	91.16%	250	130
902	2060-0008081	Кожена гарнитура	Администрация	31.10.2001	1 515.14	0.00	59.28	2.41	3 650	85.47%	23.93%	20.00%	91.16%	320	160
903	2060-0008082	Бюро	Администрация	31.10.2001	580.00	0.00	59.28	2.41	1 400	85.47%	23.93%	20.00%	91.16%	120	60
978	2060-0008084	Маса T218	Администрация	15.11.2005	830.00	0.00	72.68	1.96	1 630	79.55%	19.89%	20.00%	86.89%	210	110
1107	2060-0008086	Холна гарнитура	Администрация	11.02.2010	790.00	0.00	95.22	1.50	1 180	71.11%	15.64%	20.00%	80.50%	230	120
1108	2060-0008087	Холна гарнитура	Администрация	11.02.2010	791.67	0.00	95.22	1.50	1 190	71.11%	15.64%	20.00%	80.50%	230	120
1109	2060-0008088	Миялна машина	ВМП	25.02.2010	557.51	0.00	95.22	1.50	840	78.03%	15.61%	20.00%	85.17%	120	60
1112	2060-0008090	К-т маса със столове	Администрация	21.05.2010	1 125.00	0.00	96.69	1.48	1 660	76.86%	15.37%	20.00%	84.34%	260	130

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв.)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
							сеп.25	Индекс						лева	евро
1114	2060-0008091	К-кт холна гарнитура	Администрация	09.07.2010	1 097.50	0.00	96.77	1.48	1 620	76.19%	15.24%	20.00%	83.86%	260	130
1115	2060-0008092	Ксерокс копир.машина	Администрация	27.08.2010	1 299.00	0.00	96.93	1.47	1 910	75.52%	15.10%	20.00%	83.37%	320	160
4050	2060-0008094	Работен плот	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.03.2011	3 625.00	0.00	99.98	1.43	5 180	72.97%	14.59%	20.00%	81.53%	960	490
4051	2060-0008095	Хладилна чанта фризер	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	13.06.2013	1 856.66	0.00	102.56	1.39	2 590	61.53%	12.31%	20.00%	73.01%	700	360
4052	2060-0008096	Лабораторно обзавеждане	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	18.09.2013	10 730.00	0.00	102.03	1.40	15 020	60.21%	12.04%	20.00%	72.00%	4 210	2 150
4053	2060-0008097	Шкафове L-250	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	07.11.2013	1 880.00	0.00	102.07	1.40	2 630	59.52%	11.90%	20.00%	71.47%	750	380
4054	2060-0008098	Шкафове L-310	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	07.11.2013	2 080.00	0.00	102.07	1.40	2 910	59.52%	11.90%	20.00%	71.47%	830	420
4055	2060-0008099	Шкафове L-400	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	07.11.2013	2 250.00	0.00	102.07	1.40	3 150	59.52%	11.90%	20.00%	71.47%	900	460
4056	2060-0008100	Долен ред шкафове L-386	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	07.11.2013	1 350.00	0.00	102.07	1.40	1 890	59.52%	11.90%	20.00%	71.47%	540	280
4057	2060-0008101	Шкафове	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	07.11.2013	1 470.00	0.00	102.07	1.40	2 060	59.52%	11.90%	20.00%	71.47%	590	300
4058	2060-0008102	Кухненски бокс	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	07.11.2013	1 680.00	0.00	102.07	1.40	2 350	59.52%	11.90%	20.00%	71.47%	670	340
4059	2060-0008103	Маса с туп	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	07.11.2013	520.00	0.00	102.07	1.40	730	59.52%	11.90%	20.00%	71.47%	210	110
4060	2060-0008104	Кухненски бокс мивка	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	05.03.2014	5 466.00	0.00	101.32	1.41	7 700	57.90%	11.58%	20.00%	70.22%	2 290	1 170
4063	2060-0008106	Хладилник CTRsl 2921	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	29.05.2014	540.83	0.00	101.03	1.41	760	56.74%	5.67%	20.00%	67.36%	250	130
4064	2060-0008107	Хладилник CTRsl 2921	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	03.07.2014	553.33	0.00	101.35	1.41	780	56.26%	5.63%	20.00%	66.98%	260	130
4065	2060-0008108	Хладилник CTRsl 2921	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	03.07.2014	553.33	0.00	101.35	1.41	780	56.26%	5.63%	20.00%	66.98%	260	130
4066	2060-0008109	Хладилник CTRsl 2921	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	03.07.2014	553.34	0.00	101.35	1.41	780	56.26%	5.63%	20.00%	66.98%	260	130
4069	2060-0008110	Мивка технологична	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	30.06.2014	2 450.00	0.00	100.72	1.42	3 470	45.04%	11.26%	20.00%	60.98%	1 350	690
4072	2060-0008111	Кухненски шкафове	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	11.08.2014	1 250.00	0.00	101.26	1.41	1 760	55.73%	11.15%	20.00%	68.53%	550	280
4073	2060-0008112	Кухненски шкафове	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	11.08.2014	6 216.00	0.00	101.26	1.41	8 770	55.73%	11.15%	20.00%	68.53%	2 760	1 410
4074	2060-0008113	Контейнер за съхран.сем.м-л	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	06.06.2014	870.00	0.00	100.72	1.42	1 230	56.63%	11.33%	20.00%	69.23%	380	190
4075	2060-0008114	Контейнер за съхран.семен.м-л	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	06.06.2014	870.00	0.00	100.72	1.42	1 230	56.63%	11.33%	20.00%	69.23%	380	190
4077	2060-0008115	Лабораторен шкаф с вентилатор	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	03.11.2014	2 190.00	0.00	100.14	1.43	3 120	54.58%	10.92%	20.00%	67.63%	1 010	520
4078	2060-0008116	Метална маса гитенаксов плот	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	01.11.2014	1 220.00	0.00	100.14	1.43	1 740	54.60%	10.92%	20.00%	67.65%	560	290
1026	2060-0008117	Директорски стол	Администрация	04.01.2010	666.67	0.00	94.95	1.50	1 000	78.74%	15.75%	20.00%	85.67%	140	70
2184	2060-0008118	Количка с тави	Производствен цех ИР	24.09.2015	3 190.00	862.40	99.62	1.43	4 570	55.69%	10.02%	20.00%	68.11%	1 460	750
0	2060-0008394	Мобилен апар.Samsung Galaxy A55 Black 128GB	Администрация	1.11.2024	549.99	297.87	138.53	1.03	570	9.12%	4.56%	20.00%	30.62%	400	200
0	2060-0008507	Мобилен апарат Samsung Galaxy A55 125GB	Парова централа	1.4.2025	524.99	393.77	140.76	1.01	530	4.99%	2.49%	20.00%	25.88%	390	200
2394	2090-0000036	Фармакопия	Производствен цех ИР	10.08.2020	1 058.40	252.00	107.01	1.33	1 410	51.42%	5.14%	20.00%	63.14%	520	270
ОБЩО СМЕТКА 206 СТОПАНСКИ ИНВЕНТАР					226 124.86	18 162.06			340 070					101 660	51 980
ДРУГИ АКТИВИ (ПОД ПРАГ НА СЪЩЕСТВЕНОСТ И ЗАДБАЛАНСОВИ)															
	X2040-0002378	Монитор Lenovo S24e-20 23,8"	Администрация	1.12.2023	213.08	213.08	136.16	1.05	220	18.33%	18.33%	20.00%	46.64%	120	60
0	X2040-0002379	Монитор Lenovo S24e-20 23,8"	Администрация	1.12.2023	213.08	213.08	136.16	1.05	220	18.33%	18.33%	20.00%	46.64%	120	60
0	X2040-0002380	Монитор Lenovo S24e-20 23,8"	Администрация	1.12.2023	213.08	213.08	136.16	1.05	220	18.33%	18.33%	20.00%	46.64%	120	60
0	X2040-0002381	Монитор Lenovo S24e-20 23,8"	Администрация	1.12.2023	213.09	213.09	136.16	1.05	220	18.33%	18.33%	20.00%	46.64%	120	60
0	X2040-0002382	Монитор Lenovo S24e-20 23,8"	Администрация	1.12.2023	213.09	213.09	136.16	1.05	220	18.33%	18.33%	20.00%	46.64%	120	60
0	X2040-0002383	Монитор Lenovo S24e-20 23,8"	Администрация	1.12.2023	213.09	213.09	136.16	1.05	220	18.33%	18.33%	20.00%	46.64%	120	60
0	X2040-0002389	ТВ LED LCD Daewoo 43DM54FA/2 Android TV FHD	Администрация	20.1.2024	316.66	316.66	136.39	1.05	330	16.96%	16.96%	20.00%	44.83%	180	90
0	X2060-0000685	Съплътст.плота маса двойна	Лаборатория към ИР	20.9.1995	54.19	54.19	60.00	2.38	130	75.12%	40.00%	20.00%	88.06%	20	10
0	X2060-0009084	Мобилен апар.Samsung Galaxy A13 5G 64 Black	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	27.3.2023	283.32	283.32	132.90	1.07	300	25.15%	25.15%	20.00%	55.18%	130	70
0	X2060-0009281	Пералня WHIRLPOOL TD	Администрация	21.2.2024	474.99	474.99	136.72	1.04	500	16.08%	16.08%	20.00%	43.66%	280	140
0	X2060-0009321	Мобилен апар.Samsung Galaxy A15 Blue 128GB 5G	ВМП	4.7.2024	266.66	266.66	138.75	1.03	270	12.41%	12.41%	20.00%	38.63%	170	90
0	X2060-0009367	Мобилен апар.Samsung Galaxy A55 128GB B	Администрация	23.7.2024	0.00	0.00	138.75	1.03	320	11.89%	11.89%	20.00%	37.89%	200	100
0	X2060-0009368	Мобилен апар.Samsung Galaxy A15 128GB Black	Администрация	23.7.2024	0.00	0.00	138.75	1.03	320	11.89%	11.89%	20.00%	37.89%	200	100
0	X2060-0009369	Мобилен апар.Samsung Galaxy A15 128GB Black	ВМП	23.7.2024	0.00	0.00	138.75	1.03	320	11.89%	11.89%	20.00%	37.89%	200	100
0	X2060-0009371	Мобилен апар.Samsung Galaxy A15 128GB Black	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	23.7.2024	0.00	0.00	138.75	1.03	320	11.89%	11.89%	20.00%	37.89%	200	100

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
					лв.	лв.	сеп.25	Индекс	лв.	%	%	%	%	лева	евро
0	X2060-0009372	Мобилен апар.Samsung Galaxy A15 128GB Black	Администрация	23.7.2024	0.00	0.00	138.75	1.03	320	11.89%	11.89%	20.00%	37.89%	200	100
0	X2060-0009373	Мобилен апар.Samsung Galaxy A15 128GB Black	ВМП	23.7.2024	0.00	0.00	138.75	1.03	320	11.89%	11.89%	20.00%	37.89%	200	100
0	X2060-0009374	Мобилен апар.Samsung Galaxy A15 128GB Black	Качествен контрол	23.7.2024	0.00	0.00	138.75	1.03	320	11.89%	11.89%	20.00%	37.89%	200	100
0	X2060-0009377	Мобилен апар.Samsung Galaxy A15 5G 128GB Bl	Лабораторен блок ВСЕ/ДЗЖ	31.7.2024	0.00	0.00	138.75	1.03	320	11.67%	11.67%	20.00%	37.58%	200	100
424		ФИЛТЪР	Задбалансови активи	24.09.2015	2 991.17	2 991.17	99.62	1.43	4 290	66.83%	50.12%	20.00%	86.77%	570	290
425		ФИЛТЪР	Задбалансови активи	24.09.2015	2 992.00	2 992.00	99.62	1.43	4 290	66.83%	50.12%	20.00%	86.77%	570	290
426		ФИЛТЪР	Задбалансови активи	24.09.2015	2 992.00	2 992.00	99.62	1.43	4 290	66.83%	50.12%	20.00%	86.77%	570	290
427		ФИЛТЪР	Задбалансови активи	24.09.2015	2 992.00	2 992.00	99.62	1.43	4 290	66.83%	50.12%	20.00%	86.77%	570	290
428		ФИЛТЪР	Задбалансови активи	24.09.2015	2 992.00	2 992.00	99.62	1.43	4 290	66.83%	50.12%	20.00%	86.77%	570	290
429		ФИЛТЪР	Задбалансови активи	24.09.2015	2 992.00	2 992.00	99.62	1.43	4 290	66.83%	50.12%	20.00%	86.77%	570	290
430		ЗАДВИЖКА ЗА СМЕСИТЕЛЕН ВЕНТИЛ	Задбалансови активи	24.09.2015	2 700.00	2 700.00	99.62	1.43	3 870	66.83%	50.12%	20.00%	86.77%	510	260
431		РЕДУКТОР ЗА БЪРКАЛКА	Задбалансови активи	24.09.2015	1 200.00	1 200.00	99.62	1.43	1 720	66.83%	50.12%	20.00%	86.77%	230	120
705		КАБИНА МОТОКАР	Задбалансови активи	14.02.2006	540.00	540.00	75.70	1.89	1 020	65.46%	98.19%	20.00%	99.50%	10	10
923		ЕЛЕМЕНТИ ОТ ГАРНИТУРА ЗА ОФИС ОБЗАВЕЖДАНЕ	Задбалансови активи	16.11.2005	1 000.00	1 000.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
982		ДИГИТАЛЕН ФОТОАПАРАТ	Задбалансови активи	09.11.2006	645.75	645.75	76.95	1.86	1 200	75.62%	56.71%	20.00%	91.56%	100	50
1023		МОДУЛНА СИСТЕМА	Задбалансови активи	04.01.2010	4 174.19	4 174.19	94.95	1.50	6 280	78.74%	47.24%	20.00%	91.03%	560	290
1024		МОДУЛНА СИСТЕМА	Задбалансови активи	04.01.2010	2 946.68	2 946.68	94.95	1.50	4 430	78.74%	47.24%	20.00%	91.03%	400	200
1025		МОДУЛНА СИСТЕМА	Задбалансови активи	04.01.2010	2 258.33	2 258.33	94.95	1.50	3 400	78.74%	47.24%	20.00%	91.03%	310	160
1027		ОФИС ОБЗАВЕЖДАНЕ	Задбалансови активи	06.04.2010	2 638.51	2 638.51	96.68	1.48	3 900	77.48%	46.49%	20.00%	90.36%	380	190
1028		ОФИС ОБЗАВЕЖДАНЕ	Задбалансови активи	06.04.2010	3 284.00	3 284.00	96.68	1.48	4 850	77.48%	46.49%	20.00%	90.36%	470	240
1113		МОДУЛНА СИСТЕМА	Задбалансови активи	15.06.2010	2 210.00	2 210.00	96.27	1.48	3 280	76.52%	76.52%	20.00%	95.59%	140	70
1116		МОДУЛНА СИСТЕМА	Задбалансови активи	22.11.2010	1 431.67	1 431.67	97.84	1.46	2 090	74.33%	74.33%	20.00%	94.73%	110	60
1216		ОФИС МЕБЕЛИ	Задбалансови активи	13.06.2011	1 666.67	1 666.67	99.68	1.43	2 390	71.55%	42.93%	20.00%	87.01%	310	160
1231		ОФИС ОБЗАВ.ШКАФ	Задбалансови активи	11.09.2012	1 715.20	1 715.20	103.38	1.38	2 370	65.30%	39.18%	20.00%	83.12%	400	200
1258		СОФТУЕР АНДРОМЕДА ПРО	Задбалансови активи	10.07.2018	927.45	927.45	103.41	1.38	1 280	72.30%	72.30%	20.00%	93.86%	80	40
2112		К-Т ОСВЕТИТЕЛНИ ТЕЛА	Задбалансови активи	31.12.2010	10 964.80	10 964.80	98.59	1.45	15 880	92.24%	73.79%	20.00%	98.37%	260	130
2117		БРЮЧ НА КОЛОНИИ	Задбалансови активи	31.12.2010	712.57	712.57	98.59	1.45	1 030	92.24%	73.79%	20.00%	98.37%	20	10
2146		ХРОМАТОГРАФСКА КОЛОНА	Задбалансови активи	23.09.2015	810.00	810.00	99.62	1.43	1 160	66.85%	50.14%	20.00%	86.78%	150	80
2154		ХРОМАТОГРАФСКА КОЛОНА	Задбалансови активи	23.09.2015	1 043.00	1 043.00	99.62	1.43	1 500	66.85%	50.14%	20.00%	86.78%	200	100
2161		ЛАБОРАТ.МИНИ ПОМПА	Задбалансови активи	23.09.2015	737.33	737.33	99.62	1.43	1 060	66.85%	50.14%	20.00%	86.78%	140	70
2173		ХРОМАТОГРАФСКА КОЛОНА	Задбалансови активи	23.09.2015	1 228.00	1 228.00	99.62	1.43	1 760	66.85%	50.14%	20.00%	86.78%	230	120
2314		ПОМПА LP50-125/142	Задбалансови активи	30.08.2003	986.00	986.00	62.22	2.30	2 260	88.41%	66.30%	20.00%	96.87%	70	40
2315		ПОМПА LP50-125/142	Задбалансови активи	30.08.2003	986.00	986.00	62.22	2.30	2 260	88.41%	66.30%	20.00%	96.87%	70	40
2319		ПОМПА /ф78А/	Задбалансови активи	30.08.2003	2 519.17	2 519.17	62.22	2.30	5 780	88.41%	66.30%	20.00%	96.87%	180	90
2331		СИСТЕМА ЗА ОСВЕТЛЕНИЕ	Задбалансови активи	25.10.2004	541.67	541.67	66.90	2.13	1 160	83.78%	62.84%	20.00%	95.18%	60	30
2336		ПОМПА HUBE	Задбалансови активи	23.08.2006	1 829.70	1 829.70	75.92	1.88	3 440	86.90%	57.35%	20.00%	95.53%	150	80
2340		К-Т СКШ И РАБОТЕН ПЛОТ	Задбалансови активи	29.11.2010	21 322.44	21 322.44	97.84	1.46	31 120	82.48%	44.54%	20.00%	92.23%	2 420	1 240
2342		ПОМПА WS104-30	Задбалансови активи	30.04.2012	2 142.80	2 142.80	101.94	1.40	3 000	83.92%	40.28%	20.00%	92.32%	230	120
2344		ПОМПА	Задбалансови активи	15.08.2013	816.67	816.67	102.29	1.40	1 140	80.89%	36.40%	20.00%	90.28%	110	60
2347		ПОМПА WS 104	Задбалансови активи	14.11.2014	2 066.74	2 066.74	100.14	1.43	2 950	72.57%	32.65%	20.00%	85.22%	440	220
2360		МАСЛЕНА ПОМПА ЗА BFS	Задбалансови активи - брак	23.09.2015	1 730.00	1 730.00	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
2368		ЦИРКУЛАЦИОННА ПОМПА	Задбалансови активи	23.09.2015	1 800.00	1 800.00	99.62	1.43	2 580	66.85%	30.08%	20.00%	81.46%	480	250
2369		ЦИРКУЛАЦИОННА ПОМПА	Задбалансови активи	23.09.2015	1 800.00	1 800.00	99.62	1.43	2 580	66.85%	30.08%	20.00%	81.46%	480	250
2371		ВЕНТИЛАТОР ОБЩООЛВЕТЕТ	Задбалансови активи	23.09.2015	620.00	620.00	99.62	1.43	890	66.85%	30.08%	20.00%	81.46%	170	90
2373		ЕЛЕКТРОМАГ.КЛАПАН С РЪЧНО ВЪЗС	Задбалансови активи	23.09.2015	715.00	715.00	99.62	1.43	1 020	66.85%	30.08%	20.00%	81.46%	190	100

Инв. № стар	Инв. № СОФАРМА АД	Наименование	Коментар	Дата на придобиване/ въвеждане	Отчетна стойност (лв.)	Балансова стойност 30.09.2025	ХИПЦ 2015=100% 142.81		Нова възстановителна стойност	Физическо износване	Функционално износване	Икономическо износване	Общо износване	Индикативна пазарна стойност 30.09.2025	
					лв.	лв.	сеп.25	Индекс	лв.	%	%	%	%	лева	евро
2374		ТРИПЪТЕН СМЕСИТЕЛЕН ВЕНТИЛ	Задбалансови активи	23.09.2015	869.00	869.00	99.62	1.43	1 250	66.85%	50.14%	20.00%	86.78%	170	90
2420		ХРОМАТОГРАФСКА КОЛОНА	Задбалансови активи	25.02.2016	1 491.00	1 491.00	98.89	1.44	2 150	64.02%	48.01%	20.00%	85.04%	320	160
3009		СОФТУЕРЕН ПРОДУКТ	Задбалансови активи	24.10.2014	2 800.00	2 800.00	100.66	1.42	3 970	91.19%	82.07%	20.00%	98.74%	50	30
3048		ХРОМАТОГРАФСКА КОЛОНА	Задбалансови активи	30.01.2019	1 463.00	1 463.00	103.43	1.38	2 020	44.47%	33.36%	20.00%	70.40%	600	310
3049		ХРОМАТОГРАФСКА КОЛОНА	Задбалансови активи	13.11.2019	1 702.00	1 702.00	105.56	1.35	2 300	39.23%	29.42%	20.00%	65.69%	790	400
4008		ОБЕКТИВ ЗА МИКРОСКОП	Задбалансови активи	17.03.2011	560.00	560.00	99.98	1.43	800	85.59%	7.28%	20.00%	89.31%	90	50
4009		ОБЕКТИВ ЗА МИКРОСКОП	Задбалансови активи	17.03.2011	560.00	560.00	99.98	1.43	800	85.59%	7.28%	20.00%	89.31%	90	50
4046		ФИНПИПЕТ МСР 8	Задбалансови активи	02.06.2014	1 051.13	1 051.13	100.72	1.42	1 490	75.58%	56.68%	20.00%	91.54%	130	70
4047		ПИПЕТА ФИЛТЪР	Задбалансови активи	02.06.2014	619.40	619.40	100.72	1.42	880	75.58%	56.68%	20.00%	91.54%	70	40
4076		БРОЯЧ ЗА КОЛОНИИ	Задбалансови активи	13.08.2014	980.00	980.00	101.26	1.41	1 380	74.26%	55.70%	20.00%	90.88%	130	70
ОБЩО ДРУГИ АКТИВИ					117 431.37	117 431.37			636 920					19 020	9 740
ОБЩО					17 985 614.42	4 268 966.36			23 627 300					7 643 290	3 908 050

Обособена част от търговско предприятие (ОЧТП) на СОФАРМА АД - ПЛОЩАДКА гр. СЛИВЕН
ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

												Дата на оценка: 30 септември 2025 г.					
Фактура	Дата	Клиент	Данъчна основа	ДДС	Обща сума	Падеж	Валута	Счет. профил	Описание	Област	Просрочие бр. дни (Т)	Просрочие в години	суми просрочени над 1 година	Критична граница на обездвижване в дни (О)	Коеф. на просрочие = О/(О+Т)	Процент на обезценка = (1-Коеф. Проср.)*100	Пазарна / справедлива стойност (в лева)
0000074830	24/09/2025	1BG-0906	32.00 лв.	6.40 лв.	38.40 лв.	24.9.2025	BGN	3SER	Пламен Петров-П ООД	лабораторни изследвания	6	0.02		1 800	0.9967	0.33%	31.89 лв.
0000074941	30/09/2025	1BG-0907	194.00 лв.	38.80 лв.	232.80 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Йотови ООД	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	194.00 лв.
0000074956	30/09/2025	1BG-0909	1 949.00 лв.	389.80 лв.	2 338.80 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Джени ОВО ЕООД	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	1 949.00 лв.
0000074954	30/09/2025	1BG-0910	159.00 лв.	31.80 лв.	190.80 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Джени Груп ЕООД	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	159.00 лв.
0000074952	30/09/2025	1BG-0911	50.00 лв.	10.00 лв.	60.00 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	ЗП Тодор Георгиев	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	50.00 лв.
0000074953	30/09/2025	1BG-0912	45.00 лв.	9.00 лв.	54.00 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	ЗП Георги Георгиев	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	45.00 лв.
0000072240	25/03/2025	1BG-0914	1 530.00 лв.	306.00 лв.	1 836.00 лв.	25/03/2025	BGN	3SER	Фишком ООД	лабораторни изследвания	189	0.53		1 800	0.9050	9.50%	1 384.62 лв.
0000072991	12/05/2025	1BG-0914	1 320.00 лв.	264.00 лв.	1 584.00 лв.	12/05/2025	BGN	3SER	Фишком ООД	лабораторни изследвания	141	0.39		1 800	0.9274	7.26%	1 224.11 лв.
0000073179	29/05/2025	1BG-0914	1 410.00 лв.	282.00 лв.	1 692.00 лв.	29/05/2025	BGN	3SER	Фишком ООД	лабораторни изследвания	124	0.34		1 800	0.9356	6.44%	1 319.13 лв.
0000073987	29/07/2025	1BG-0914	3 265.00 лв.	653.00 лв.	3 918.00 лв.	29/07/2025	BGN	3SER	Фишком ООД	лабораторни изследвания	63	0.18		1 800	0.9662	3.38%	3 154.59 лв.
0000074419	27/08/2025	1BG-0914	1 470.00 лв.	294.00 лв.	1 764.00 лв.	27/08/2025	BGN	3SER	Фишком ООД	лабораторни изследвания	34	0.09		1 800	0.9815	1.85%	1 442.75 лв.
0000074957	30/09/2025	1BG-0914	1 620.00 лв.	324.00 лв.	1 944.00 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Фишком ООД	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	1 620.00 лв.
0000074958	30/09/2025	1BG-0914	507.00 лв.	101.40 лв.	608.40 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Фишком ООД	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	507.00 лв.
0000070234	29/10/2024	1BG-0920	159.00 лв.	31.80 лв.	190.80 лв.	29/10/2024	BGN	3SER	Мелмак ООД	лабораторни изследвания	336	0.93		1 800	0.8427	15.73%	133.99 лв.
0000074948	30/09/2025	1BG-0920	193.00 лв.	38.60 лв.	231.60 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Мелмак ООД	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	193.00 лв.
0000070283	31/10/2024	1BG-0922	50.00 лв.	10.00 лв.	60.00 лв.	31/10/2024	BGN	3SER	Мартиво БГ	лабораторни изследвания	334	0.93		1 800	0.8435	15.65%	42.17 лв.
0000074944	30/09/2025	1BG-0922	50.00 лв.	10.00 лв.	60.00 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Мартиво БГ	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	50.00 лв.
0000070282	31/10/2024	1BG-0924	175.00 лв.	35.00 лв.	210.00 лв.	31/10/2024	BGN	3SER	ЕТ Люпилия Мартиво-Румен Кирчев	лабораторни изследвания	334	0.93		1 800	0.8435	15.65%	147.61 лв.
0000074942	30/09/2025	1BG-0924	150.00 лв.	30.00 лв.	180.00 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	ЕТ Люпилия Мартиво-Румен Кирчев	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	150.00 лв.
0000073751	01/07/2025	1BG-0929	1 885.50 лв.	377.10 лв.	2 262.60 лв.	01/07/2025	BGN	3SER	Арланда ЕООД	лабораторни изследвания	91	0.25		1 800	0.9519	4.81%	1 794.76 лв.
0000074509	01/09/2025	1BG-0929	1 658.50 лв.	331.70 лв.	1 990.20 лв.	01/09/2025	BGN	3SER	Арланда ЕООД	лабораторни изследвания	29	0.08		1 800	0.9841	1.59%	1 632.20 лв.
0000074949	30/09/2025	1BG-0929	1 920.50 лв.	384.10 лв.	2 304.60 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Арланда ЕООД	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	1 920.50 лв.
0000074255	14/08/2025	1BG-0936	145.00 лв.	29.00 лв.	174.00 лв.	14/08/2025	BGN	3SER	Дянкови АСД ООД	лабораторни изследвания	47	0.13		1 800	0.9746	2.54%	141.31 лв.
0000074377	25/08/2025	1BG-0943	532.00 лв.	106.40 лв.	638.40 лв.	25/08/2025	BGN	3SER	Водоснабдяване и канализация - Сливен ООД	лабораторни изследвания	36	0.10		1 800	0.9804	1.96%	521.57 лв.
0000074885	26/09/2025	1BG-0943	1 116.00 лв.	223.20 лв.	1 339.20 лв.	26/09/2025	BGN	3SER	Водоснабдяване и канализация - Сливен ООД	лабораторни изследвания	4	0.01		1 800	0.9978	0.22%	1 113.53 лв.
0000074940	30/09/2025	1BG-0946	1 246.00 лв.	249.20 лв.	1 495.20 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Обединена Млечна Компания ЕАД	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	1 246.00 лв.
0000073454	17/06/2025	1BG-0958	32.00 лв.	6.40 лв.	38.40 лв.	17/06/2025	BGN	3SER	Апетит 2009 ЕООД	лабораторни изследвания	105	0.29		1 800	0.9449	5.51%	30.24 лв.
0000074831	24/09/2025	1BG-0966	190.00 лв.	38.00 лв.	228.00 лв.	24/09/2025	BGN	3SER	ЕТ Ивета Червенкова	лабораторни изследвания	6	0.02		1 800	0.9967	0.33%	189.37 лв.
0000065598	20/11/2023	1BG-0985	220.00 лв.	44.00 лв.	264.00 лв.	20/11/2023	BGN	3SER	ЗП Йордан Стоянов Стоянов	лабораторни изследвания	680	1.89	220.00 лв.	1 800	0.7258	27.42%	159.68 лв.
0000074612	09/09/2025	1BG-0992	104.00 лв.	20.80 лв.	124.80 лв.	09/09/2025	BGN	3SER	ЕТ Ников - Иван Костадинов	лабораторни изследвания	21	0.06		1 800	0.9885	1.15%	102.80 лв.
0000066139	21/12/2023	1BG-1035	600.00 лв.	120.00 лв.	720.00 лв.	21/12/2023	BGN	3SER	ХЛ- ТопМикс ООД	дератизация и дезинсекция	649	1.80	600.00 лв.	1 800	0.7350	26.50%	441.00 лв.
0000014279	31/12/2023	1BG-1045	605.00 лв.	121.00 лв.	726.00 лв.	13/06/2023	BGN	1PRO	Шипка 2013 ЕООД	ВМП	840	2.33	605.00 лв.	1 800	0.6818	31.82%	412.50 лв.
0000072274	26/03/2025	1BG-1077	55.00 лв.	11.00 лв.	66.00 лв.	26/03/2025	BGN	1PRO	ОДБХ Смолян	ВМП	188	0.52		1 800	0.9054	9.46%	49.80 лв.
0000072274	26/03/2025	1BG-1077	55.00 лв.	11.00 лв.	66.00 лв.	26/03/2025	BGN	1PRO	ОДБХ Смолян	ВМП	188	0.52		1 800	0.9054	9.46%	49.80 лв.
0000074530	02/09/2025	1BG-1087	840.00 лв.	168.00 лв.	1 008.00 лв.	02/09/2025	BGN	1PRO	Донев ЕООД	ВМП	28	0.08		1 800	0.9847	1.53%	827.13 лв.
0000073372	09/06/2025	1BG-1129	18.00 лв.	3.60 лв.	21.60 лв.	09/06/2025	BGN	3SER	ДГ Ралица	лабораторни изследвания	113	0.31		1 800	0.9409	5.91%	16.94 лв.
0000072160	18/03/2025	1BG-1236	55.00 лв.	11.00 лв.	66.00 лв.	18/03/2025	BGN	1PRO	Младен Руменов Андреев	ВМП	196	0.54		1 800	0.9018	9.82%	49.60 лв.
0000074951	30/09/2025	1BG-1250	756.00 лв.	151.20 лв.	907.20 лв.	30/09/2025	BGN	3SER	Еко Асорт - ПМ ЕООД	лабораторни изследвания	0	0.00		1 800	1.0000	0.00%	756.00 лв.
0000074833	24/09/2025	1BG-1254	148.00 лв.	29.60 лв.	177.60 лв.	24/09/2025	BGN	3SER	Житен клас - 50 ЕООД	лабораторни изследвания	6	0.02		1 800	0.9967	0.33%	147.51 лв.

Обособена част от търговско предприятие (ОЧТП) на СОФАРМА АД - ПЛОЩАДКА гр. СЛИВЕН																	
ОЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ																	
														Дата на оценка:		30 септември 2025 г.	
Фактура	Дата	Клиент	Данъчна основа	ДДС	Обща сума	Падеж	Валута	Счет. профил	Описание	Област	Просрочие бр. дни (Т)	Просрочие в години	суми просрочени над 1 година	Критична граница на обездвижване в дни (О)	Коеф. на просрочие =O/(O+T)	Процент на обезценка = (1-Коеф. Проср.)*100	Пазарна / справедлива стойност (в лева)
0000074882	25/09/2025	1BG-1254	96.00 лв.	19.20 лв.	115.20 лв.	25/09/2025	BGN	3SER	Житен клас - 50 ЕООД	лобораторни изследвания	5	0.01		1 800	0.9972	0.28%	95.73 лв.
0000073317	05/06/2025	1BG-1257	46.00 лв.	9.20 лв.	55.20 лв.	05/06/2025	BGN	3SER	ЕТ "Хърсев - Динко Хърсев"	лобораторни изследвания	117	0.33		1 800	0.9390	6.10%	43.19 лв.
			26 651.50 лв.	5 330.30 лв.	31 981.80 лв.								1 425.00 лв.	Резултат от оценката:		25 539.01 лв.	