



CONSULTPRICE - СОФИЯ

ПАЗАРНА  
ОЦЕНКА



MARKET  
VALUATION

обект на оценка

»

Пазарна стойност на активи в инвестиционни имоти, собственост на СОФАРМА АД (ЕИК 831902088), формираща технологична площадка «Складова база - ГЛФ № 1», находяща се в гр. София, бул. Рожен № 16.

дата на оценка

»

30.04.2025 г.



## ОБЩИ ПАРАМЕТРИ, СПЕЦИФИЧНИ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него данни, анализи и заключения са резултат от извършена пазарна оценка на обособена съвкупност от активи<sup>1</sup> в инвестиционни имоти<sup>2</sup> (сгради, постройки, строителни съоръжения, машини, съоръжения и оборудване), собственост на търговско дружество СОФАРМА АД (ЕИК 831902088), в съответствие с изложените по-долу данни за условията на нейното договорено изпълнение.

### « Възложител »

СОФАРМА АД (ЕИК 831902088) гр. София, чрез Огнян Иванов Донеv - Изп. директор.

### « Изпълнител »

Консултпрайс ООД (ЕИК 200981861), гр. София, с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, Рег.№ 900300045 на КНОБ<sup>3</sup>, чрез екип независими оценители, в състав:

- инж. Румен Димитров Михайлов, Рег.№ 100100423 с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти;
- инж. Мирослава Николова Кунчева, Рег.№ 300100309 с правоспособност за извършване оценка на машини и съоръжения.

### « Обект на оценка »

Обект на оценяване е пазарната стойност на обособена съвкупност от активи в инвестиционни имоти, собственост на търговско дружество СОФАРМА АД (ЕИК 831902088), формираща технологична площадка с наименование «Складова база - ГЛФ № 1 (Терминал 1)», находяща се в гр. София, район Надежда, с административен адрес - бул. Рожен № 16.

Описаната по-горе площадка е ситуирана в поземлен имот с идентификатор 68134.1380.2109, съставляващ част от УПИ I-735 в кв.10 по плана на местност «НПЗ Военна рампа - Запад» и включва изградените в същия имот сгради, постройки, строителни съоръжения с прилежащата им площадкова техническа инфраструктура и елементи на благоустрояване, както и машини, съоръжения и оборудване.

Индивидуализацията на активите в инвестиционни имоти, съставляващи площадка «Складова база - ГЛФ № 1», произтича от тяхното дефиниране като обекти на собственост и счетоводна отчетност за СОФАРМА АД и предполага следното групиране:

- **Група 1** - недвижими имоти в 40 бр. счетоводни позиции (по описа на «Приложение 1» към настоящия доклад), с обща балансова стойност **9 785 717.70** лв. (към 30.04.2025 г.);
- **Група 2** - машини, съоръжения и оборудване в 278 бр. счетоводни позиции (по опис на «Приложение 2» към настоящия доклад), с обща балансова стойност **863 863.99** лв. (към 30.04.2025 г.).

### « Цел на оценката »

Определяне на пазарна стойност за визираните по-горе активи в инвестиционни имоти, съобразно приложимите стандарти за оценяване<sup>4</sup> и с оглед потенциалната ѝ приложимост като индикация за текуща пазарна ценност за същите активи, в нормално ликвиден аспект за условията на съществуващата пазарна среда към момента на оценяването.

### « Актуалност и валидност на оценката »

Настоящата оценка е ориентирана към текуща дата 30.04.2025 г., като валидността на съдържащите се в нея анализи и резултати, при условие за неизменност на констатираните и съобразени идентификационни характеристики и параметри за активите, върху които се прилагат оценяваните вещни права на собственост, се определя ориентировъчно за 6 месеца, считано от фиксирания по-горе времеви момент.

### « Специфични и ограничителни условия на оценката »

Съгласно чл.6, ал.3 на ЗНО<sup>5</sup>, оценката на обект 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 оценявания обект се изгражда върху приета база за стойността - «Пазарна стойност», която съгласно приложимите стандарти за оценяване (в т.ч. - т.1.5.2.1 на БСО) следва да отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на същия обект/актив, без да се отчитат негови характеристики и/или предимства, които имат стойност за конкретен

<sup>1</sup> ресурс, контролиран от предприятието в резултат от минали събития и от който се очаква поток от бъдещи икономически изгоди за предприятието;

<sup>2</sup> имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), държан (от собственика или от наемателя по финансов лизинг) по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за: използване при производството на продукция или оказването на услуги; доставката на материали, стоки или услуги; за административни цели; продажба в рамките на икономическата дейност на предприятието;

<sup>3</sup> Камара на независимите оценители в България;

<sup>4</sup> Български стандарти за оценяване - БСО 2018;

<sup>5</sup> Закон за независимите оценители (обн. ДВ. бр.98/14.11.2008, изм. ДВ. бр.49/29.06.2010, изм. ДВ. бр.62/10.08.2010, изм. ДВ. бр.19/08.03.2011);



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, т.е. ценностна база, която съгласно международните стандарти за оценяване<sup>6</sup> трябва да отразява цената, която може да бъде получена при продажба на актив или заплатена за прехвърляне на пасив между участници на пазара чрез нормална сделка към датата на оценяване.

Така представената и приета, за целите на оценката, база за стойност, отразява в пълнота концептуалната рамка за дефиниране на същността и за приложимостта на оценяваната пазарна възмездност в съответствие със следните специфични условия:

- (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» 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 елементите 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 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);
- (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 (Желаещият 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 осигурено достатъчно време, за да може активът да стигне до вниманието на подходящ брой участници на пазара);
- (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 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.

<sup>6</sup> Международни стандарти за оценяване - MCO/IVS 2025, ISBN: ISBN: 978-0-9931513-7-8, International Valuation Standards Council (IVSC);



Концепцията за пазарна стойност предполага цена, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат свободно, а ценността на актива отразява неговото най-пълноценно ползване, при което той постига своята максимална производителност и което е възможно, законово допустимо и финансово осъществимо.

Най-пълноценното ползване може да е продължение на съществуващото ползване на актива, или да е алтернативно ползване и 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 за него.

Концептуалната рамка, на която се базира определението за пазарна стойност може да се ползва и при тълкуването на «пазарен наем», представляващ оценената сума, срещу която право върху актив/имот би трябвало да бъде отдадено под наем за ползване, към датата на оценката, между желаещ наемодател и желаещ наемател при подходящи условия на договора, чрез сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

При изчисляване на пазарния наем се отчитат следните условия:

- (а) по отношение на пазарен наем по договор за наем - условията именно на този договор служат за изходни данни, освен ако са незаконни или противоречащи на общото законодателство;
- (б) по отношение на пазарен наем, който не е предмет на договор - допуснатите условия са условията на един условен договор, който обикновено би се сключил на пазара на съответния вид имот към датата на оценката между участници на пазара.

Понятието «обект», в настоящия доклад, се основава на §5, т.39 от ДР на ЗУТ, и следва да се разбира като самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР.

Понятията «разноски» и «подобрения», в настоящия доклад, се основават на разбирането, че разноските, които държател или владеец могат да извършат в чужд имот са два вида:

- първият вид разноски са свързани със запазване на имота от повреждане или погиване и се определят като необходими, защото извършването им е наложително (ако необходимите разноски не бъдат извършени, имотът може да бъде повреден или частично или изцяло унищожен, което ще затрудни или направи невъзможно използването му по предназначение, т.е. тези разноски се правят не за увеличаване, а за предотвратяване намаляването на стойността на имота);
- вторият вид разноски са т. нар. полезни разноски, с които са направени подобрения в имота, представляващи физически изменения настъпили в имота, като качеството на подобрения е налице, само ако те водят до увеличение на неговата стойност (полезните разноски, за разлика от необходимите, не са свързани със запазване на имота и тяхното извършване не е наложително).

Рамката от ограничителни условия, свързани с изготвянето на настоящата оценка и приложимостта на изведените в нея резултати се основава на следното:

- 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 закон;
- изложените анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежавана от оценителите професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. права върху интелектуална собственост и авторски права;
- представените в доклада параметри, анализи и резултати са приложими единствено за специфичните цели на оценката и имат актуален характер в рамките на фиксирания по-горе срок на валидност, през който очакванията за възможни изменения в ценовите нива на съответния пазар за подобни недвижими имоти са в граници на отклонение от -10% до +5%;
- не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителите по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него и в този смисъл крайното възнаграждение, за изготвяне на оценката, не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на резултата с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от евентуални бъдещи събития;
- оценителите не може да предоставят на други лица информация, свързана с данните и резултатите от оценката, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите и правата на възложителя, освен в случаите, определени от прилагане на закон или нарочни пълномощия;
- оценителите са извършили натурен оглед<sup>7</sup> на разглежданите активи в инвестиционни имоти, като паралелно с това е направен и формален анализ за установяване на съответствие между фактическо състоя-

<sup>7</sup> към различни времеви моменти през втората половина на текущата календарна година;

ние и идентификационни данни за тях, съдържащи се в представени, от възложителя на оценката, документи за собственост, материално - техническа и счетоводна отчетност, както и съдържащи се в информационната система за отдалечен (online) достъп на АГКК;

- представената документация за оценяваните активи и съдържащата се в нея информация е разгледана<sup>8</sup> при възлагането на оценката, като по този начин е приета, анализирана и интерпретирана от оценителите в съответствие със специфичните нужди на оценката и в констативно - установителен аспект не може да бъде потвърдена от тях, с което никаква представителност, гаранция и/или отговорност не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия доклад;
- използваната информация, съдържаща се в представената за разглеждане документация за оценяваните активи, не представлява лични данни<sup>9</sup> и нейното обработване за нуждите на оценката не влиза в противоречие с разпоредбите на ЗЗЛД и Регламент 2016/679 на ЕК за защита на личните данни;
- възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6, ал.3 на ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценяваните активи (в тяхната цялост и/или евентуална частичност).

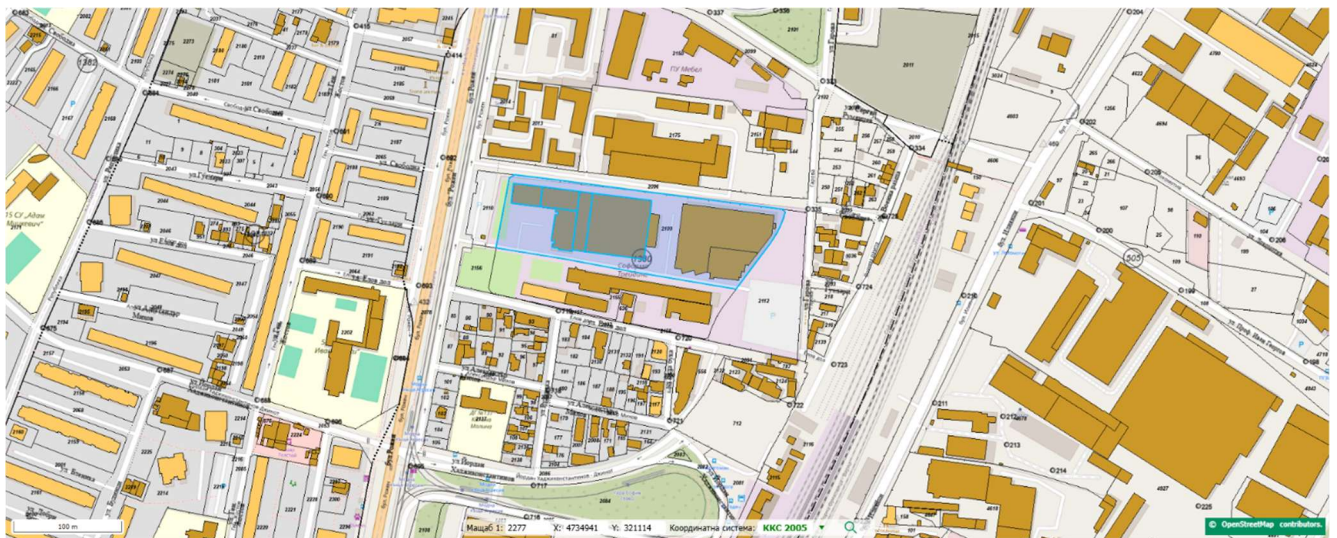
Независимо от съдържанието на изложените по-горе ограничителни условия и предпоставки, оценителите са представили и декларация съгласно изискванията по чл.21 ал.1 на ЗНО, която е приложена към настоящия доклад, след раздела с изведените резултати от оценката.

Удостоверяването на притежаваната от оценителите професионална компетентност и правоспособност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се види от данните, съдържащи се в информационната база на публичния регистър към КНОБ - <http://www.ciab-bg.com/>, като на същия интернет - адрес могат да бъдат разгледани и в пълнота цитираните в настоящия доклад стандарти за оценяване (БСО 2018), които съгласно уводната теза, отразена на стр. 7 от тяхното съдържание, са рецепция на международните и на европейските стандарти за оценяване, относими към регулацията на българското законодателство за извършване на пазарни оценки.



## ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Обект на оценяване е пазарна стойност на съвкупност от активи в инвестиционни имоти (сгради, постройки, строителни съоръжения, машини, съоръжения и оборудване), собственост на търговско дружество СОФАРМА АД (ЕИК 831902088), формираща технологична площадка с наименование «Складова база - ГЛФ № 1 (Терминал 1)», находяща се в гр. София, район Надежда, с административен адрес - бул. Рожен № 16, чието ситуиране е показано на приложената по-долу схема и се конкретизира в териториалния обхват на поземлен имот с идентификатор 68134.1380.2109, съставляващ част от УПИ I-735 в кв.10 по плана на местност «НПЗ Военна рампа - Запад»:



<sup>8</sup> без да е копирана и съхранявана в архив на изпълнителя, като са използвани само технически данни за конкретизиране характеристиките и количествените параметри на оценявания обект, т.е. оценителят не съхранява архив с данни за обектите на оценяване, както и за възложителите на оценките;

<sup>9</sup> съгласно чл.2, ал.1 от ЗЗЛД, лични данни са всяка информация, отнасяща се до физическо лице, което е идентифицирано или може да бъде идентифицирано пряко или непряко чрез идентификационен номер или чрез един или повече специфични признаци, в т.ч. имена, ЕГН, адрес, телефон, месторождение, паспортни данни на лицето (физическа идентичност); семейно положение и родствени връзки (семейна идентичност); професионална биография (трудова дейност); здравен статус, психологическо и/или умствено състояние, сексуална ориентация (медицински данни); расов или етнически произход, политически, религиозни или философски убеждения (обществена идентичност); имотно състояние, финансово състояние, участие и/или притежаване на дялове или ценни книжа на дружества (икономическа идентичност) и др., както и за това, дали тяхното предоставяне кореспондира на случаите по чл.4, ал.1, т.2 (физическото лице, за което се отнасят данните, е дало изрично своето съгласие) и/или на чл.5, ал.2, т.5 (данните са публично оповестени от физическото лице, или са необходими за установяването, упражняването или защитата на права по съдебен ред);



Така дефинираната площадка се локализира в устройствена зона от урбанизирана територия на населено място функционален тип  $\leftrightarrow 0 \approx$  с отреждане на смесена многофункционална зона «Смф» (в съответствие с ОУП на СО), предвидена за застрояване с обекти за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния, при спазване на хигиенните изисквания и при параметри на застрояване, ориентирани в рамките на посочените по-долу референтни стойности:

- плътност на застрояване (П застр.) < 60%
- интензивност на застрояване (К инт.) < 3.50
- минимална озеленена площ (П озел.) > 40%

Устройственото развитие на района е с висока степен на усвоеност при сравнително нисък относителен дял на строителство, изпълнено през последните двадесет години, като се характеризира със специфични ограничения (териториални и нормативни<sup>10</sup>) за разширяване обхвата и разнообразието на устройствените възможности за урбанизация и застрояване.

Районът е с обезпечена транспортна комуникативност, осигуряваща нормален достъп (в т.ч. пешеходен, автомобилен и чрез средствата за обществен транспорт<sup>11</sup>) и се характеризира с ниска интензивност на вътрешната улична мрежа и ограничена проводимост на транспортните потоци по нея, при добро техническо състояние за пътни настилки и обслужващи системи и недостатъчност на организирани обществени площи за кратковременен престой и продължително паркиране на пътни транспортни средства.

Районът е от разновидност смесена многофункционална зона за комплексните центрове по главните градски булеварди и е с нормална обезпеченост по отношение на техническа инфраструктура и по-ограничена обезпеченост по отношение на елементи от социалната инфраструктура, което съответства на отдалечеността му от административния районен център и вида на съдържащите се в него устройствени зони и тяхната степен на усвоеност.

Екологически районът е необременен и се характеризира с ниво на шум от пътен трафик и други източници до 70 db и ниска степен на фактическа наситеност с организирани зелени площи, като от гледна точка на сеизмичен риск попада в микросеизмична зона с интензивност IX степен по MSK-64.

Районът се характеризира със специфично изразена пазарна атрактивност и дебалансирано съотношение между пазарно търсене и предлагане, изразяващо се в ограничено предлагане на незастроени поземлени имоти (терени) за инвестиционна разработка, в т.ч. и такива - с непроучена и несъгласувана възможност за урбанизиране и застрояване, спрямо наситено предлагане на застроени имоти, в т.ч. терени със сгради и самостоятелни обекти в сгради - предимно с производствено - складово предназначение, при по-ниска интензивност на търсене, в резултат на което (отчитайки степента на устройствената усвоеност и състоянието на местния пазар за недвижими имоти) в текущ аспект се очертава тенденция на развитие, характерна за етап на задържане/забавяне динамиката на пазара, с умерено изразен потенциал за бавно последващо повишаване на инвестиционните интереси към района и имотите в него, както и на постигнатите ценови нива по сделки (продажбени и наемни).

Индивидуализацията на активите в инвестиционни имоти, съставляващи площадка «Складова база - ГЛФ № 1 (Терминал 1)», произтича от тяхното дефиниране като обекти на собственост и счетоводна отчетност за СОФАРМА АД и предполага следното групиране:

- **Група 1** - недвижими имоти в 40 бр. счетоводни позиции (по описа на «Приложение 1» към настоящия доклад), с обща балансова стойност **9 785 717.70** лв. (към 30.04.2025 г.);
- **Група 2** - машини, съоръжения и оборудване в 278 бр. счетоводни позиции (по опис на «Приложение 2» към настоящия доклад), с обща балансова стойност **863 863.99** лв. (към 30.04.2025 г.).

За целите на оценката, конкретните характеристики и индивидуализиращи параметри за всеки отделен актив/имот са установявани на място и съобразявани с представената за тях документация за собственост, техническо обслужване и счетоводна отчетност, като в случаите на информационна недостатъчност са използвани данни от натурно обследване за установяване на вид, техническа параметричност и общо физическо състояние, както и заместващи данни от аналози.

В съответствие с констатациите от направените проучвания и анализи за установяване на съответствие между фактическо състояние (ревизирано при извършен от оценителите натурен оглед) и данни от предоставената информация, за разглежданите активи в инвестиционни имоти, при оценяването са съобразявани характеристиките<sup>12</sup> и параметричността (техническа и счетоводна) за всеки един от активите/имотите, посочена в оценъчните анализи, оформени като «Приложение 1» и «Приложение 2» към настоящия доклад.

<sup>10</sup> произтичащи от допустимостта за конкретните видове застрояване, съобразно предвижданията на разработвани за конкретни поземлени имоти ПУП-ПРЗ и ИПРЗ спрямо тези на устройствената зона - Смф;

<sup>11</sup> в т.ч. автобусни линии № 26, 27 и 85 с отдалеченост около 150 м. от най-близко находяща се спирка и трамвайни линии № 6, 11 и 12 с отдалеченост около 250 м. от най-близко находяща се спирка;

<sup>12</sup> в т.ч. местоположение, районна среда, ситуиране, устройствени възможности за района и съответния имот и фактори, влияещи върху пазарната му ценност;



## МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, АНАЛИЗИ И РЕЗУЛТАТИ

При оценяване на разглежданите инвестиционни имоти в земи, сгради, обекти в сгради и постройки с елементи на благоустройство и прилежаща техническа инфраструктура се използва комбинация от два базисни подхода (в т.ч. водещ - приходен подход<sup>13</sup> и допълващ - сравнителен подход<sup>14</sup>), основани на икономическите принципи на равновесие на цени, очаквани ползи и заместване, като в конкретика е приложена методика за остойностяване на настояща стойност съгласно параграф Б11(а) на Приложение Б към МСФО 13 (в т.ч. параграфи Б12 ÷ Б30)<sup>15</sup>, съответстваща на изискванията, заложен в БСО 2018 за оценяване на база капитализиран доход от наем, като схема за прилагане метода на дисконтираните парични потоци, при паралелно използване на сравнителни и косвени калкулативни данни, произтичащи от техники на разходния подход<sup>16</sup> за оценяване.

Визираният по-горе приходен подход формира база за стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност, основана на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обект/актив ведно с неговите права.

При инвестиционните имоти визираният по-горе приходен подход могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради или самостоятелни обекти в сгради, предназначени за собствено ползване, биха могли да са под формата на наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без да е определящо значението на размера на инвестициите, които са вложени за изграждането му, тъй като мярка за стойността са бъдещите рентни приходи, които имотът може да носи. В този случай, определянето на стойността на обекта/актива се базира на доходите, които се генерират само от наем/рента, която формира чист паричен поток в условията на безрискови или ограничени рискови фактори. Същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност, във функционална зависимост от времето и инвестиционният риск, формира неговата настояща стойност. По този начин, търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните възможни чисти (нетни) годишни доходи, като с цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат предвид и разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите.

Нормата за капитализация на бъдещите рентни приходи може да бъде изведена, чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестиции в недвижими имоти, установена при пазарни условия, която е обща за земята и за подобренията в нея, както и в алтернативен аспект - на база калкулативен анализ за формиране на разумна пазарно - изискуема доходност (изчислена като съотношение между реализиран годишен нетен доход от наем и капиталовата стойност на обекта, в т.ч. изведена на база пазарно сравнение или чрез индексирани<sup>17</sup> на неговата пазарно - ориентирана балансова стойност от оценката към 31.12.2024 г.).

При имоти в сграден фонд с остатъчен срок на експлоатационна годност над половин жизнен цикъл, чистият (нетен) годишен доход от наем се определя от разликата между годишната стойност на brutния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, риска от отпадане на наема и разходите за управление, които се приемат като процент от brutния годишен доход от наем, при което се извежда директно стойността на недвижимия имот чрез пряка капитализация.

### « Специфични особености при оценяване на недвижими имоти »

Специфичните условия и работните хипотези, свързани с прилагането на визираният по-горе подход и техники за оценяване, при относимостта им към определянето на пазарна стойност за оценяваните активи в инвестиционни имоти - земи, сгради, обекти в сгради, постройки с елементи на благоустройство и прилежаща техническа инфраструктура, се изразяват в следното:

<sup>13</sup> 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, 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;

<sup>14</sup> 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;

<sup>15</sup> като методите за остойностяване се диференцират по начина на отразяване на елементите в параграф Б13, като в конкретния случай са ориентирани към спецификата на параграф Б17(а) - скотиране чрез коригиран спрямо риска скотов процент за договорени парични потоци (базиран на общите условия за съответния пазар и пазарен сегмент) и Б17(в) - скотиране на некоригирани спрямо риска очаквани парични потоци (базиран на общите условия за съответния пазар и пазарен сегмент) със скотов процент, коригиран за отчитане на изискуваната премия за риск от пазарните участници и се подчиняват на следните принципи за тяхното отчитане, с изключване на двойното санкциониране, т.е. недопускане на двойно отчитане или неотчитане на рискови фактори, скотови проценти и други елементи, присъщи на паричните потоци и механизма за тяхното възникване и генериране :

- паричните потоци и скотовите проценти отразяват общите допускания на пазарните участници при определянето на стойността на даден актив/пасив;

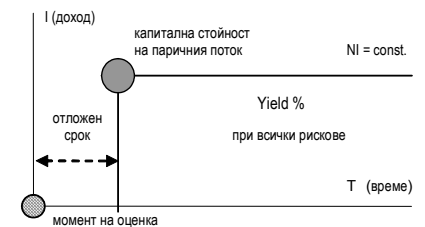
- паричните потоци и скотовите проценти отчитат само факторите, свързани с оценявания актив/пасив;

<sup>16</sup> 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, еднакъв или подобен, 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/придобиване на равностоен подобен или еднакъв обект, т.е. този обект не струва повече от заместването му с еднакъв или подобен такъв, със същите или възможно най-близки функции и технико - икономически характеристики и параметри);

<sup>17</sup> с генерализиран индекс за изменение цените на типа имоти, на регионално ниво, през текущата 2025 г.;



- възможността за разделяне правото на ползване от правото на собственост за оценяван имот се приема като форма на управление, резултираща в най-добро ползване според контекста на приложения стандарт за пазарна стойност и предполага развитие на финансов потенциал, в съответствие с представената схема за третиране на устойчив паричен поток от нетни годишни доходи, реализирани чрез наеман договор при пазарно наложена стойност на наем;
- пазарната стойност на наем, се определя чрез пазарно сравнение с проучени (съществуващи и алтернативно възможни) наемни договори за аналози, в района на оценявания имот, при паралелно отчитане средното ценово равнище за наеми в масовия пазар на подобни обекти в района и при отчитане условията и данните от реално сключени договори за наем на оценявания имот (ако има такива, с актуалност към момента на оценяването), като водещ аспект в сравнителния анализ е предпоставката за умерен оптимизъм в очакванията за постигане на изискуемия наем;



### **Забележка:**

В оценката са използвани данни, произтичащи от предлагане на активни пазари (основно от специализирани интернет портали за недвижими имоти - imot.bg и cwforton.com/bg/insights/), които са преценени като входящи данни, свързани с използването на хипотези в техниките за оценяване от йерархично Ниво 2 съгласно МСФО 13, изразяващи се в:

- а) индикации за цени - месечни наемни стойности в режим на съществуващо пазарно предлагане (на база усреднени стойности) за подобни (в аспект на технико-икономическа съпоставимост при условия на еднакво районно местоположение) обекти/активи към датата на извършваната оценка;
- б) индикации за срокове на пазарна реализация на наемни сделки с подобни обекти (на база данни за диапазон на изменение) към датата на извършваната оценка;
- в) индикации за пазарни норми на възвръщаемост при подобни обекти, както и за алтернативни инвестиционни форми със съпоставими качества за срочност и ликвидност (на база сравнителни и калкулативни стойности) към датата на извършваната оценка.

Използваните данни преминават през анализ за приложимост като пазарни свидетелства при условия на сделка (в т.ч. чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане с привеждане/дисконтиране за очакван срок на пазарна реализация на сделка при мораторна лихва за отлагане на парични вземания - лихвена ставка, формирана на база текущ основен лихвен процент на БНБ и съответна рискова надбавка върху така приетия лихвен базис (компенсация, искана от търсещи нисък риск пазарни участници, за понасянето на несигурността, присъща на паричните потоци за даден актив/пасив), 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 и отчисления, основаващи се на разпределени разходи по мероприятията, имащи отношение към осъществяване на сделка - комисионни за посредничество, нотариални, държавни и местни такси.

Характерът на така дефинираните сравнителни пазарни данни налага използване на допълнителна корективност (чрез корекционни коефициенти), с която се цели отчитането на факторите и компонентите на пазара и пазарния риск, свързан със спецификата на оценяваните имоти и пазарната им среда, в т.ч.:

- а) местоположение и районна среда, с оглед отчитане наличието на други обекти с подобно предназначение на ползване, които към текущия момент на оценката да са отдадени или да се отдават под наем и да формират конкурентна среда, с достатъчна наситеност на обекти със същото и/или подобно предназначение (т.е. конкурентна среда, в която повишаването на предлагането, чрез позициониране на нови обекти, ще доведе до понижено търсене и ще резултира в неефективност на тяхната заетост, както и на паричните потоци при тяхното отдаване под наем);
- б) местоположение и районна среда, с оглед отчитане на пътникопотоци и техни демографски характеристики, оказващи влияние върху ефективността на заетостта за оценяваните обекти (в т.ч. и за случаите на разположение на подобни обекти в един район и в едно и също населено място);
- в) специфика на обемно-планировъчното разпределение и мащабността на ангажираните площи в оценяваните обекти (с оглед отчитане възможностите за целево и/или алтернативно допустимо ползване), както и на техническото им състояние (с оглед отчитане на разходите, извън обхвата на т. нар. необходими разходи, свързани с осигуряване на целевото и/или алтернативно допустимото им ползване в рамките на очаквания остатъчен полезен живот);

В заключителен план на работа, използваните данни за пазарни свидетелства се съпоставят и евентуално коригиращо отчитат информацията от реално сключени договори за наем с оценявания имот (ако има такива, с актуалност към момента на оценяването и ако са преценени като пазарно издържани).



Преценката за приложимост на данните от реално сключени договори за наем с оценявания имот се базира на позиционирането им в диапазона за очакванията на възможни изменения в ценовите нива на съответния пазар за недвижими имоти, които са в граници на отклонение от -10% до +5%, т.е. при отклонение (в абсолютна величина) на договорена наемна стойност до 15% от приложимата сравнителна пазарна стойност за наемна за оценявания обект, договорената наемна стойност се приема за пазарна и отговаряща на условията за най-добро и ефективно ползване на имота, тъй като е реално платима, исторически утвърдена и устойчива в рамките на срока за действие на договора, което предполага възможно най-ниска степен на риск в очакванията за ефективна реализация на пазара при условия на хипотетична сделка. В случаите на отклонение по-голямо от 15%, спрямо приложимата сравнителна пазарна стойност за наем, оценъчните анализи се провеждат при използване на т.нар. приложима сравнителна пазарна стойност при общи пазарни условия.

- формирането на брутен годишен доход от наем се основава върху субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на календарната година при оптимална заетост на отдавания под наем имот, която може да се различава от фактическото положение, свързано с реалното отдаване под наем на същия имот и отчетената с това ефективност на реализираните приходи от наем;
- нетен годишен доход от наем се, определя като разлика между стойностите на реализиран брутен годишен доход и на разходите за стопанисване и управление на оценявания имот, които се приемат в размера на реализираните годишни разходи (за имотите, които се оценяват на база данни от реално сключени договори за наем) или в размер на 10% от brutния годишен доход от наем (за имотите, които се оценяват на база приложими сравними пазарни данни и условия за тяхното евентуално наемане);
- невъзможността 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 (в т.ч. и разходи за комплексното отстраняване на недостатъци и повреди) и достатъчен отложен срок<sup>18</sup> до момента, след който би могло да се премине към условия на представената по-горе схема на паричен поток от очаквани годишни наемни доходи;

#### **Забележка:**

Визираните по-горе разходи по ремонти и/или строително довършване на имота в рамките на нормално очакван отложен срок от време до момента, след който би могло да се премине към условия за ефективно развитие на паричния поток от очаквани годишни наемни доходи се определят като еднократна сума, съобразно спецификата и състоянието на всеки един от оценяваните имоти, формирана от разходите за ремонти, необходими за извършване преди отдаването им под наем и преди да могат същите да генерират устойчив поток от наемни приходи, а също така и от паричния еквивалент на бъдещите полезни разходи, целящи покриване на т.нар. компенсируемо техническо овехтяване при обичайно ползване, което следва да осигурява нормалната експлоатационна годност на същите имоти в рамките на предвижданията за очаквания им остатъчен полезен живот (т.е. като компенсационни отчисления за бъдещи разходи, оценени по сегашни цени и разпределени в рамките на срока за ползване под формата на т.нар. annual sinking fund за отделни компоненти от имота, в т.ч. основно за интериорно оформление, инсталации, инсталационно оборудване и ремонти на припадащи се идеални части от общите части на съдържащите ги сгради, което в конкретния случай е отчетено като условие за възстановяване на относителен дял в размер на 27.50% от строителната стойност на оценяваните обекти, кореспондиращ на довършителните работи по интериорното им оформление и оборудването на инсталационните им части, за срок от 20 години и 1.50% индексация на строителната стойност за всеки изминат цикъл от 20 години след първоначалното изграждане на обекта.

- пазарната 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 описаните по-горе необходими инвестиционни разходи за привеждане на имота в подходяща за целите на инвестицията форма на експлоатация.

#### **« Специфични особености при оценяване на активи в съоръжения, машини и оборудване »**

Оценката на тази група активи се извършва при предпоставките и хипотезите на представената по-горе оценъчна методика, като прецизирането на пазарната им стойност и разпределението ѝ по отделни активи се базира на индивидуална оценка, използваща 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 оценя-

<sup>18</sup> кореспондиращ на изискванията по параграф Б11 на МСФО 13 за оценяването по справедлива стойност, съобразно които характеристиките на актива или пасива, ако участниците на пазара ще ги вземат под внимание следва да включват състоянието и местоположението на актива, както и ограниченията, ако има такива, относно продажбата или използването на актива, в конкретния случай - невъзможност за бърза ликвидност при сделка (продажбена или наемна);



ването, т.е. формиране на възстановителна стойност на актива в статуса му като нов, при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от оценъчни техники, свързани с 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, при условията на употреба на входящи данни, свързани с използването на хипотези в техниките за оценяване от йерархично Ниво 3 (съгласно параграфи 86, 89 и 90 на МСФО 13) и при прилагане на визирания по-горе метод на амортизирана възстановителна стойност, се определя по формулата:

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

където:

ABC - амортизирана възстановителна стойност;

HBC - възстановителна стойност на нов актив;

$K_1$  - коефициент за физическо и техническо обезценяване - поправимо (ПФО) и непоправимо (НФО);

$K_2$  - 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;
- активите удовлетворяват икономическите потребности на производството;
- активите имат остатъчен полезен живот и използването им активите ще продължи 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. За част от активите, които вече не се произвеждат сравнението се прави с разходите за покупка на заместващи ги 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;

ефективна възраст - брой години или друга количествена мярка, която отразява фактическото използване и полезността на актива;

ост. експл. годност - очакваната полезност на актива за предприятието.

Полезният живот (Ефективна възраст + Остатъчна експлоатационна годност) на един актив е функция от това колко често се използва, възраст на актива към момента на придобиването му, условия за съхранение и експлоатация честота на ремонти и реновации на актива.

Функционалното обезценяване ( $K_2$ ) е намаляване на стойността на актива вследствие на развитието на нови технологии и разликата във функционални характеристики: в конструкция, използвани материали, технология, технологични характеристики, точност, заложен технически новости и др., които са в резултат на нови технологични решения, т.е. налице е морално обезценяване.

Икономическото обезценяване ( $K_3$ ) представлява намаляване на стойността на активите чрез отчитане степента на ненатовареност в производствения капацитет вследствие на външни фактори (в т.ч. промяна на пазарите, увеличаване на конкуренцията, промяна на цените на суровините и материалите и др.). Корекцията за икономическо обезценяване се изважда след физическото обезценяване и функционалното обезценяване, тъй като икономическото обезценяване е независимо от активите.

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 доставка, монтаж и инсталиране на необходимите мрежови връзки;



- възстановителната стойност се редуцира с отчисления за непоправимо физическо овехтяване от нормалната експлоатация на актива, определено по линеен метод при експертно определена остатъчна експлоатационна годност (до изчерпване на работните функции и икономическа пригодност на активите), като при определяне на полезния живот и изчисляване на остатъчния срок на годност на оценяваните активи са отчетени възрастта, условия за съхранение и експлоатация и честота на извършени ремонти;
- функционалното и моралното обезценяване е определено на база реалната приложимост на оценяваните активи и съпоставка с наличните данни за нови, с по-добри конструктивни и технико-технологични характеристики, като е прието е в размер на 0.5% ÷ 1.5% годишно в зависимост от спецификата им;

### « Оценъчни анализи и резултати »

Анализите и резултатите, свързани с определянето на пазарната стойност на разглежданите активи в инвестиционни имоти, собственост на СОФАРМА АД, са съобразени с изложените по-горе специфични условия и работни хипотези на приложимата методика за оценяване и заедно с изведените резултати са представени в «Приложение 1» и «Приложение 2» към настоящия доклад.

Извършената оценка и изведените резултати са чувствителни по отношение на възможни отклонения на приложените сравнителни стойности от данните на активните пазари, спрямо техните реални стойности, както и по отношение на изменения, произтичащи от реструктуриране, възстановяване и/или други действия с оценяваните активи, които не са планирани към момента на оценката. В този смисъл, приложените подходи и методи за оценяване използват тест за обосноваване, 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 оценяваните активи, при което влиянието на визираните изменения от реструктуриране, възстановяване или други действия, които не са планирани към същия момент, остава без ефект върху изведените резултати.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Резултатите от извършените оценъчни анализи отразяват текущата пазарна ценност на разглежданата съвкупност от активи в инвестиционни имоти (сгради, постройки, строителни съоръжения, машини, съоръжения и оборудване), собственост на търговско дружество СОФАРМА АД (ЕИК 831902088), формираща технологична площадка с наименование «Складова база - ГЛФ №1 (Терминал 1)», находяща се в гр. София, бул. Рожен №16 и позволяват в обобщаващ аспект да бъде изведено представеното по-долу заключение:

група / сметка	наименование на групата активи	балансова стойност (лв.)	пазарна стойност (лв.)
Група 1	Недвижими имоти в 40 бр. счетоводни позиции (по описа на «Приложение 1»)	9 785 717.70	9 787 944.45
Група 2	Машини, съоръжения и оборудване в 278 бр. счетоводни позиции (по описа на «Приложение 2»)	863 863.99	862 009.80
<b>ОБЩО</b>		<b>10 649 581.69</b>	<b>10 649 954.25</b>

оценители:

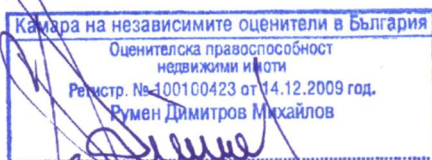


## ДЕКЛАРАЦИИ НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ

В съответствие с изискванията на чл.21 ал.1 от ЗНО, долуподписаните 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.

оценители:



## Активи в инвестиционни имоти, собственост на СОФАРМА АД (ЕИК 831902088), формираща технологична площадка с наименование «Складова база - ГЛФ № 1», гр. София, бул. Рожен № 16

Инв.№	местонахождение	предназначение	година на		наемна площ (кв.м)	сравнителна пазарна стойност на месечен наем на база предлагане						договорна стойност на месечен наем (€/кв.м)	приложима ед. месечна наемна стойност (€/кв.м)	месечна наемна стойност (€)		
			строителство	ремонт		индикативна наемна стойност (€/кв.м)	срок за отлагане на наемна сделка (мес)	лихва за отложено вземане по сделка	дисконтов фактор	корекционен коефициент	сравнителна наемна стойност (€/кв.м)					
2240-0000503 ... (40 поз.)	гр. София	УПИ I-735, кв.10 местност НПЗ Военна рампа - Запад, бул. Рожен № 16	Производствено - складова база ГЛФ № 1, в т. ч.: ПИ 68134.1380.2109 сгради 68134.1380.2109.3 - 4 - 10 - 11 - 12 - 13		2018	2023	7 439.40	6.30	9	5.70%	0.9583	1.000	6.04	5.50	5.55	41 288.67

## Активи в инвестиционни имоти, собственост на СОФАРМА АД (ЕИК 831902088), формираща технологична площадка с наименование «Складова база - ГЛФ № 1», гр. София, бул. Рожен № 16

Инв.№	местонахождение	предназначение	годишна стойност (€)				норма на възвръщаемост (%)	срок за ползване (год)	доходен мултипликатор	разходи за ремонтни работи (€)	балансова стойност 30.04.2025 г. (лв.)	пазарна стойност 30.04.2025 г. (лв)	
			корекция за риск от отпадане на наема	приходи от наем	разходи за стоп. и управление	нетен доход от наем							
2240-0000503 ... (40 поз.)	гр. София	УПИ 1-735, кв.10 местност НПЗ Военна рампа - Запад, бул. Рожен № 16	Производствено - складова база ГЛФ № 1, в т. ч.: ПИ 68134.1380.2109 сгради 68134.1380.2109.3 - 4 - 10 - 11 - 12 - 13	-70 603.63	424 860.41	-42 486.05	382 374.36	7.25%	45	13.2019	-43 571.55	9 785 717.70	9 787 944.45

## Разпределение на оценъчните резултати по отделни активи / разчетни единици

## Производствено - складова база ГЛФ № 1 в УПИ I-735, кв.10, м-т НПЗ Военна рампа - Запад

инв.№	предназначение	наемна площ (кв.м)	балансова стойност 30.04.2025 г. (лв.)	пазарна стойност 30.04.2025 г. (лв.)
2240-0000399	Земя бул.Рожен - 1693/2760	7 439.40	3 566 902.35	3 567 714.05
2240-0000400	Склад ГЛФ н1 - 5275.90 м2		4 406 232.35	4 407 235.00
2240-0000401	Разширение Терминал 1 към ГЛФ1		1 094 803.60	1 095 052.75
2240-0000421	Раб.площадка за чилъри		954.85	955.10
2240-0000422	Раб.площадка за чилъри		954.85	955.10
2240-0000503	Р-ние Шет.м/у кафе-адм		561.15	561.30
2240-0000508	Комин Ф426 с опори+изолац		3 562.80	3 563.65
2240-0000516	Отоплителна инсталация		66 145.45	66 160.55
2240-0000517	Комин Ф426 с опори+изолац		3 562.80	3 563.65
2240-0000522	Изравнител за рампа типSD		2 404.75	2 405.30
2240-0000527	Стълба с парап.авар.изход		451.25	451.40
2240-0000539	Газопровод склад ГЛФ		10 452.00	10 454.40
2240-0000561	Комуникационно трасе		322.45	322.55
2240-0000563	Преиметрова охранит.система		2 554.50	2 555.10
2240-0000565	ВиК инсталация /терминал1		42 827.20	42 836.95
2240-0000566	Тротоари,бордюри и асфалт.алеи		101 816.90	101 840.10
2240-0000567	Мълниезащитна инст-я		4 245.05	4 246.05
2240-0000568	Пожароизвестителна инст-я		11 280.85	11 283.45
2240-0000569	Осветителна инст-я		18 727.75	18 732.05
2240-0000570	Електрическа инст-я		62 874.40	62 888.75
2240-0000571	Нивоизравнителна рампа 3м/2м		5 090.10	5 091.30
2240-0000597	ОВиК система		16 096.60	16 100.30
2240-0000598	Асансьор товаро-пътнически		49 516.25	49 527.55
2240-0000599	Ограда Т1		8 829.95	8 832.00
2240-0000600	Беседка Т1		1 897.85	1 898.30
2240-0000601	Бордюри Т1		7 206.30	7 207.95
2240-0000602	Асфалтова настилка Т1		25 096.40	25 102.15
2240-0000603	Настилка бетонови плочи Т1		17 377.20	17 381.20
2240-0000607	Нивоизравнителна рампа		9 169.95	9 172.05
2240-0000608	Мет.конст-я/хлад.и-я покрив/		11 896.45	11 899.20
2240-0000609	Поливна система		9 335.15	9 337.30
2240-0000610	Рампа неръждаема		1 327.05	1 327.40
2240-0000725	Реконструкция Терминал 1 към ГЛФ1		98 655.45	98 677.90
2240-0000726	Допълнение към ел.инсталация Т1	742.35	742.55	
2240-0000727	Допълнение към пожароизвестителна инс-я Т1	1 790.00	1 790.45	
2240-0000728	Допълнение ОВК инс-я Т1	6 672.45	6 674.00	
2240-0000738	Допълнение към ОВ и К разширение Т1	10 981.05	10 983.55	
2240-0000846	Преработка на Климатична система Т1	23 029.55	23 034.80	
2240-0000913	Климатично оборудване и тръбна разводка Т1	46 342.90	46 353.45	
2240-0000918	Реконструкция на клим. инст-я, студов център	33 027.40	33 033.80	
<b>ОБЩО :</b>			<b>9 785 717.70</b>	<b>9 787 944.45</b>

Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 г. (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо оцветяване (%)	Функционално оцветяване (%)	Икономическо оцветяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
<b>070101 РОЖЕН ГЛФ 1</b>										
<b>070301 Рожен ГЛФ 1 кабинет изпълнителен директор</b>										
2240-0000497	Мобилен комп+интег.баркод	15.12.2005 г.	01.01.2018 г.	520.55	520.55	2 220	74.56%	5.00%	5.00%	<b>509.65</b>
2240-0000647	Помощен шкаф чекм.128/57	08.10.2005 г.	01.01.2018 г.	77.70	77.70	220	56.73%	15.00%	5.00%	<b>76.90</b>
2240-0000648	Шкаф с вр.комб. /ММ192/114/С	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	108.35	108.35	300	55.44%	15.00%	5.00%	<b>107.95</b>
2240-0000649	Шкаф с вр.комб.192/114	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	108.35	108.35	300	55.44%	15.00%	5.00%	<b>107.95</b>
2240-0000650	Гардероб 192/50/40	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	108.35	108.35	300	55.44%	15.00%	5.00%	<b>107.95</b>
2240-0000651	Шкаф с врати 160/52/ВР	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	130.80	130.80	360	55.44%	15.00%	5.00%	<b>129.55</b>
2240-0000652	Маса засед.с табл.крака	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	195.55	195.55	530	55.44%	15.00%	5.00%	<b>190.70</b>
2240-0000653	Лоби маса 110/110	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	130.80	130.80	360	55.44%	15.00%	5.00%	<b>129.55</b>
2240-0000654	Стол работ.с подлакътници	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	74.75	74.75	210	55.44%	15.00%	5.00%	<b>75.60</b>
2240-0000655	Стол работ.с подлакътници	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	74.75	74.75	210	55.44%	15.00%	5.00%	<b>75.60</b>
2240-0000656	Стол работ.с подлакътници	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	74.75	74.75	210	55.44%	15.00%	5.00%	<b>75.60</b>
2240-0000657	Стол работ.с подлакътници	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	74.75	74.75	210	55.44%	15.00%	5.00%	<b>75.60</b>
2240-0000658	Стол работ.с подлакътници	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	74.75	74.75	210	55.44%	15.00%	5.00%	<b>75.60</b>
2240-0000659	Фотьол черна ест.кожа	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	160.65	160.65	440	55.44%	15.00%	5.00%	<b>158.35</b>
2240-0000660	Фотьол черна ест.кожа	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	160.65	160.65	440	55.44%	15.00%	5.00%	<b>158.35</b>
2240-0000661	Фотьол черна ест.кожа	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	160.65	160.65	440	55.44%	15.00%	5.00%	<b>158.35</b>
2240-0000689	Стол работ.с подлакътници	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	74.75	74.75	210	56.25%	15.00%	5.00%	<b>74.20</b>
2240-0000690	Стол работ.с подлакътници	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	74.75	74.75	210	56.25%	15.00%	5.00%	<b>74.20</b>
2240-0000695	2-местно канап.ч.ест.кож	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	175.60	175.60	480	55.44%	15.00%	5.00%	<b>172.70</b>
	<i>Общо 070301 Рожен ГЛФ 1 кабинет изпълнителен директор</i>			<b>2 561.25</b>	<b>2 561.25</b>	<b>7 860.00</b>				<b>2 534.35</b>
<b>070304 Рожен ГЛФ 1 кухненски кът</b>										
2240-0000668	Кухненски шкаф с чекм.	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	77.10	77.10	210	54.97%	15.00%	5.00%	<b>76.40</b>
	<i>Общо 070304 Рожен ГЛФ 1 кухненски кът</i>			<b>77.10</b>	<b>77.10</b>	<b>210.00</b>				<b>76.40</b>
<b>070305 Рожен ГЛФ 1 отдел маркетинг</b>										
2240-0000663	Помощ.шкаф чекм.110/50/40	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	74.75	74.75	210	54.97%	15.00%	5.00%	<b>76.40</b>
2240-0000667	2-местно канап.ч.ест.кож	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	178.45	178.45	480	54.36%	15.00%	5.00%	<b>176.95</b>
2240-0000671	Маса работна БМ160-56р	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	517.25	517.25	1 380	54.21%	15.00%	5.00%	<b>510.35</b>
2240-0000672	Шкаф с врати/ММ192	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	110.10	110.10	300	54.97%	15.00%	5.00%	<b>109.10</b>
2240-0000673	Шкаф с врати/ММ192	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	110.10	110.10	300	54.97%	15.00%	5.00%	<b>109.10</b>
2240-0000674	Шкаф с врати/ММ192	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	110.10	110.10	300	54.97%	15.00%	5.00%	<b>109.10</b>
2240-0000675	Шкаф с врати/ММ192	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	110.10	110.10	300	54.97%	15.00%	5.00%	<b>109.10</b>

Доклад за определяне на пазарна стойност на  
инвестиционни имоти на СОФАРМА АД към 30.04.2025 г.

Приложение 2 (оценъчни анализи)

Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 г. (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо оцветяване (%)	Функционално оцветяване (%)	Икономическо оцветяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000676	Шкаф с врати	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	110.10	110.10	300	54.97%	15.00%	5.00%	109.10
2240-0000678	Маса работна 144/150/80	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	102.50	102.50	280	54.97%	15.00%	5.00%	101.85
2240-0000687	Гардероб ММ192/50/Г	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	110.10	110.10	300	54.97%	15.00%	5.00%	109.10
2240-0000688	Стол работ.с подлакътници	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	75.00	75.00	210	56.25%	15.00%	5.00%	74.20
2240-0000693	Посетителски стол	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	48.75	48.75	130	54.36%	15.00%	5.00%	47.95
2240-0000700	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000701	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000702	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000703	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000704	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000705	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000706	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000707	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000708	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000709	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000710	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000711	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000712	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000713	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000714	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000715	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000716	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000717	Посетителски стол	05.03.2007 г.	01.01.2018 г.	46.65	46.65	130	55.90%	15.00%	5.00%	46.30
2240-0000721	Контейн.строит.отпад.4м3	19.06.2007 г.	01.01.2018 г.	148.65	148.65	410	55.18%	15.00%	5.00%	148.45
2240-0000722	Посетителски стол	01.06.2007 г.	01.01.2018 г.	47.25	47.25	130	55.16%	15.00%	5.00%	47.10
2240-0000723	Ламанирани стелаж	21.11.2017 г.	01.01.2018 г.	1 281.85	1 281.85	2 480	39.81%	10.00%	5.00%	1 276.35
	<i>Общо 070305 Рожен ГЛФ 1 отдел маркетинг</i>			<i>3 974.75</i>	<i>3 974.75</i>	<i>9 850.00</i>				<i>3 947.60</i>
<b>070306 Рожен ГЛФ 1 финансов и счетоводство</b>										
2240-0000645	Шкаф с врати /ММ192/	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	113.25	113.25	290	54.66%	10.00%	5.00%	112.45
	<i>Общо 070306 Рожен ГЛФ 1 финансов и счетоводство</i>			<i>113.25</i>	<i>113.25</i>	<i>290.00</i>				<i>112.45</i>
<b>070307 Рожен ГЛФ 1 отдел логистика</b>										
2240-0000664	Шкаф с врати /ММ192/	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	118.90	118.90	300	54.66%	8.50%	5.00%	118.25
2240-0000665	Шкаф с врати /ММ192/	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	118.90	118.90	300	54.66%	8.50%	5.00%	118.25
	<i>Общо 070307 Рожен ГЛФ 1 отдел логистика</i>			<i>237.80</i>	<i>237.80</i>	<i>600</i>				<i>236.50</i>

Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 г. (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо оцветяване (%)	Функционално оцветяване (%)	Икономическо оцветяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
<b>070308 Рожен ГЛФ1 сървърно ет.2</b>										
2240-0000366	Сървър HP DL360 Gen10 с памет HPE 64GB	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	24 862.45	24 862.45	40 300	29.26%	8.38%	5.00%	<b>24 812.25</b>
2240-0000367	Сървър HP DL360 Gen10 с памет HPE 64GB	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	24 862.45	24 862.45	40 300	29.26%	8.38%	5.00%	<b>24 812.25</b>
2240-0000368	Сървър HP DL360 Gen10 1xXeon 32GB	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	12 690.60	12 690.60	20 570	29.26%	8.38%	5.00%	<b>12 664.70</b>
2240-0000369	Дисков масив-NetApp Upgrade 12x900GB	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	27 501.10	27 501.10	44 430	29.26%	8.38%	5.00%	<b>27 355.00</b>
2240-0000370	Мрежов комутатор HPE 5120	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	1 494.40	1 494.40	3 300	49.13%	8.38%	5.00%	<b>1 461.05</b>
2240-0000371	Мрежов комутатор HPE 5120	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	1 707.00	1 707.00	3 300	41.15%	8.38%	5.00%	<b>1 690.40</b>
2240-0000739	Лиценз HPE StoreOnce 3540 Capacity License Upgrade	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	9 643.15	9 643.15	17 810	38.73%	7.55%	5.00%	<b>9 584.90</b>
2240-0000740	Лиценз ПП VMware vSphere Essentials plus	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	5 829.20	5 829.20	10 770	38.73%	7.55%	5.00%	<b>5 796.15</b>
2240-0000741	Софтуер MS WS16(16-Core) Std Rok en SW	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	731.85	731.85	1 660	41.54%	20.96%	5.00%	<b>728.75</b>
2240-0000742	ПП Veeam Backup & Replication Standatr for VMware	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	731.85	731.85	1 660	41.54%	20.96%	5.00%	<b>728.75</b>
2240-0000743	ПП Veeam Backup & Replication Standatr for VMware	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	731.85	731.85	1 660	41.54%	20.96%	5.00%	<b>728.75</b>
2240-0000744	ПП Veeam Backup & Replication Standatr for VMware	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	731.85	731.85	1 660	41.54%	20.96%	5.00%	<b>728.75</b>
2240-0000745	ПП Veeam Backup & Replication Standatr for VMware	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	731.85	731.85	1 660	41.54%	20.96%	5.00%	<b>728.75</b>
	<i>Общо 070308 Рожен ГЛФ1 сървърно ет.2</i>			<i>112 249.60</i>	<i>112 249.60</i>	<i>189 080</i>				<i>111 820.45</i>
<b>070401 Рожен ГЛФ 1 Експ. Технически въпроси</b>										
2240-0000402	Сборник 1250л	01.04.1989 г.	01.01.2018 г.	56.75	56.75	280	74.44%	16.64%	5.00%	<b>56.70</b>
2240-0000410	Платф.количка от AL	10.06.2005 г.	01.01.2018 г.	127.65	127.65	280	47.61%	8.66%	5.00%	<b>127.30</b>
2240-0000417	Машина Екоспир+2платформи	07.09.2005 г.	01.01.2018 г.	931.10	931.10	2 060	48.06%	8.54%	5.00%	<b>929.65</b>
2240-0000418	Авт.дизел генерат.система	18.10.2005 г.	01.01.2018 г.	780.50	780.50	1 660	45.99%	8.48%	5.00%	<b>779.50</b>
2240-0000419	Сигнално-охранит.система	06.10.2005 г.	01.01.2018 г.	353.65	353.65	1 240	67.51%	8.50%	5.00%	<b>350.20</b>
2240-0000420	Комп.Р.St.Int.Pentium4	03.11.2005 г.	01.01.2018 г.	70.95	70.95	360	78.01%	8.46%	5.00%	<b>68.90</b>
2240-0000423	Ветил.конвект.2890WP107	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	77.70	77.70	280	68.09%	8.42%	5.00%	<b>77.75</b>
2240-0000438	Ветил.конвект.Р.415-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	123.00	123.00	410	65.78%	8.42%	5.00%	<b>122.10</b>
2240-0000439	Ветил.конвект.Р.415-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	123.00	123.00	410	65.78%	8.42%	5.00%	<b>122.10</b>
2240-0000440	Ветил.конвект.Р.415-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	123.00	123.00	410	65.78%	8.42%	5.00%	<b>122.10</b>
2240-0000441	Ветил.конвект.Р.415-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	123.00	123.00	410	65.78%	8.42%	5.00%	<b>122.10</b>
2240-0000442	Ветил.конвект.Р.415-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	123.00	123.00	410	65.78%	8.42%	5.00%	<b>122.10</b>
2240-0000443	Ветил.конвект.Р.415-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	123.00	123.00	410	65.78%	8.42%	5.00%	<b>122.10</b>
2240-0000444	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	<b>162.70</b>
2240-0000445	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	<b>162.70</b>
2240-0000446	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	<b>162.70</b>
2240-0000447	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	<b>162.70</b>
2240-0000448	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	<b>162.70</b>

Доклад за определяне на пазарна стойност на  
инвестиционни имоти на СОФАРМА АД към 30.04.2025 г.

Приложение 2 (оценъчни анализи)

Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 г. (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо оветхтяване (%)	Функционално оветхтяване (%)	Икономическо оветхтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000449	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	162.70
2240-0000450	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	162.70
2240-0000451	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	162.70
2240-0000452	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	162.70
2240-0000453	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	162.70
2240-0000454	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	162.70
2240-0000455	Ветил.конвект.Р.822-DRA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	162.90	162.90	550	66.01%	8.42%	5.00%	162.70
2240-0000464	Ветил.конвект.5152W\1782W	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	287.20	287.20	960	65.78%	8.42%	5.00%	285.85
2240-0000465	Ветил.конвект.5152W17282	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	287.20	287.20	960	65.78%	8.42%	5.00%	285.85
2240-0000466	Ветил.конвект.5152W17282	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	287.20	287.20	960	65.78%	8.42%	5.00%	285.85
2240-0000467	Ветил.конвект.5152W17282	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	287.20	287.20	960	65.78%	8.42%	5.00%	285.85
2240-0000468	Ветил.конвект.5152W17282	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	287.20	287.20	960	65.78%	8.42%	5.00%	285.85
2240-0000476	Секц.климат.камера KF030	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	326.90	326.90	1 100	66.01%	8.42%	5.00%	325.40
2240-0000477	Секц.климат.камера KF035	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	369.70	369.70	1 240	65.78%	8.42%	5.00%	369.20
2240-0000478	Канал.вентил.RVK315Y4\ATX	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	38.75	38.75	130	65.78%	8.42%	5.00%	38.75
2240-0000479	Стелажи	21.11.2017 г.	01.01.2018 г.	4 770.65	4 770.65	9 110	40.02%	8.42%	5.00%	4 754.10
2240-0000480	Канал.вентил.RVK315Y4\ATE	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	49.65	49.65	130	56.41%	8.42%	5.00%	49.35
2240-0000481	Канал.вентил.770куб.м\ч	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	49.65	49.65	130	56.41%	8.42%	5.00%	49.35
2240-0000482	Канал.вентил.1700куб.м\ч	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	97.05	97.05	280	60.27%	8.42%	5.00%	96.80
2240-0000483	Климат.камера модел YMA	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	759.05	759.05	2 340	62.80%	8.42%	5.00%	757.35
2240-0000484	Хладилен агрегат-доп.обор	05.06.2008 г.	01.01.2018 г.	316.60	316.60	810	55.82%	7.19%	5.00%	315.60
2240-0000486	Климат.камера мощн.7.5квт	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	422.20	422.20	1 210	60.08%	8.42%	5.00%	420.30
2240-0000487	Климат.сплит с-ма MCH/МОН	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	210.80	210.80	550	56.09%	8.42%	5.00%	210.15
2240-0000488	Парен овлажнител 10кг/ч	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	194.10	194.10	550	59.71%	8.42%	5.00%	192.85
2240-0000489	Парен овлажнител 25кг/ч	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	291.10	291.10	830	59.71%	8.42%	5.00%	291.00
2240-0000490	Парен овлажнител 35кг/ч	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	337.80	337.80	960	59.71%	8.42%	5.00%	336.55
2240-0000491	Парен овлажнител 35кг/ч	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	337.80	337.80	960	59.71%	8.42%	5.00%	336.55
2240-0000493	Въздухоохлад.агрегат3390W	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	525.10	525.10	1 380	56.58%	8.42%	5.00%	521.40
2240-0000494	Въздухоохлад.агрегат4290W	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	525.10	525.10	1 380	56.58%	8.42%	5.00%	521.40
2240-0000498	С-ма контрол достъп,видео	01.12.2005 г.	01.01.2018 г.	0.00	0.00	отписан	0.00%	0.00%	0.00%	0.00
2240-0000499	Цв.камера+контролер видео	12.07.2006 г.	01.01.2018 г.	122.85	122.85	550	74.51%	8.12%	5.00%	122.40
2240-0000500	Разширение с-ма конт.дост	12.03.2007 г.	01.01.2018 г.	0.00	0.00	отписан	0.00%	0.00%	0.00%	0.00
2240-0000501	Разширение с-ма видеонабл	12.03.2007 г.	01.01.2018 г.	0.00	0.00	отписан	0.00%	0.00%	0.00%	0.00
2240-0000502	С-ма за видеонаблюдение	16.05.2007 г.	01.01.2018 г.	367.50	367.50	1 100	61.97%	7.71%	5.00%	366.85

Доклад за определяне на пазарна стойност на инвестиционни имоти на СОФАРМА АД към 30.04.2025 г.

Приложение 2 (оценъчни анализи)

Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 г. (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо оцветяване (%)	Функционално оцветяване (%)	Икономическо оцветяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000504	Допълнит.памет видеонабл.	01.05.2009 г.	01.01.2018 г.	24.90	24.90	130	80.04%	6.74%	5.00%	23.00
2240-0000505	СОТ алармена система	02.12.2005 г.	01.01.2018 г.	41.15	41.15	210	77.69%	8.42%	5.00%	40.80
2240-0000506	Котел водогр.350kw+горелк	30.12.2005 г.	01.01.2018 г.	7 873.20	7 873.20	16 760	46.06%	8.38%	5.00%	7 868.35
2240-0000507	Котел водогр.350kw+горелк	30.12.2005 г.	01.01.2018 г.	7 873.20	7 873.20	16 760	46.06%	8.38%	5.00%	7 868.35
2240-0000509	Управ.табло за котел4311	30.12.2005 г.	01.01.2018 г.	294.55	294.55	1 240	72.86%	8.38%	5.00%	292.90
2240-0000510	Управ.табло за котел4312	30.12.2005 г.	01.01.2018 г.	228.85	228.85	960	72.86%	8.38%	5.00%	226.75
2240-0000511	Комп.АГРП-шкаф-0.4/0.01	30.12.2005 г.	01.01.2018 г.	473.00	473.00	1 220	55.59%	8.38%	5.00%	471.60
2240-0000512	Електр.авар.газова централа	30.12.2005 г.	01.01.2018 г.	258.40	258.40	670	55.91%	8.38%	5.00%	257.10
2240-0000513	Главно ел.табло захр.котел	30.12.2005 г.	01.01.2018 г.	355.50	355.50	930	56.40%	8.38%	5.00%	352.95
2240-0000514	Ел.табло за авар.асветл.	30.12.2005 г.	01.01.2018 г.	152.35	152.35	400	56.40%	8.38%	5.00%	151.80
2240-0000515	Омекотит.и-ция SSE10/5000	30.12.2005 г.	01.01.2018 г.	402.40	402.40	1 000	54.04%	8.38%	5.00%	400.05
2240-0000518	Ръчен терминал МС9060G	22.02.2006 г.	01.01.2018 г.	153.40	153.40	550	68.20%	8.31%	5.00%	152.40
2240-0000519	Ръчен терминал МС9060G	22.02.2006 г.	01.01.2018 г.	153.40	153.40	550	68.20%	8.31%	5.00%	152.40
2240-0000520	Ръчен терминал МС9060G	22.02.2006 г.	01.01.2018 г.	153.40	153.40	550	68.20%	8.31%	5.00%	152.40
2240-0000521	СОТ ц-ла за набл.СОТ ц-ли	10.01.2006 г.	01.01.2018 г.	33.55	33.55	160	76.04%	8.37%	5.00%	33.40
2240-0000523	Ръчно високоповд.количка	09.02.2006 г.	01.01.2018 г.	1 517.10	1 517.10	4 970	65.20%	8.33%	5.00%	1 506.40
2240-0000524	Ръчна пал.количка 2.5т	21.03.2006 г.	01.01.2018 г.	38.60	38.60	130	66.17%	8.27%	5.00%	38.35
2240-0000525	Ръчна пал.количка 2.5т	21.03.2006 г.	01.01.2018 г.	38.60	38.60	130	66.17%	8.27%	5.00%	38.35
2240-0000526	Ръчна пал.количка 2.5т	21.03.2006 г.	01.01.2018 г.	38.60	38.60	130	66.17%	8.27%	5.00%	38.35
2240-0000530	Помпа Grundfos TP 65-230	06.06.2007 г.	01.01.2018 г.	109.90	109.90	830	85.09%	7.68%	5.00%	108.55
2240-0000533	Климат. Fujitsu ASY 12L	23.09.2008 г.	01.01.2018 г.	699.05	699.05	2 220	64.63%	7.04%	5.00%	693.40
2240-0000534	Климат. Fujitsu ASY 12L	23.09.2008 г.	01.01.2018 г.	699.05	699.05	2 220	64.63%	7.04%	5.00%	693.40
2240-0000535	Климатиз. Fujitsu ASY 12L	23.09.2008 г.	01.01.2018 г.	699.05	699.05	2 220	64.63%	7.04%	5.00%	693.40
2240-0000537	ККУ 425KVARза реакт.товар	21.10.2008 г.	01.01.2018 г.	1 218.10	1 218.10	2 360	44.21%	2.80%	5.00%	1 215.85
2240-0000538	Дизел генератор	17.10.2008 г.	01.01.2018 г.	7 766.75	7 766.75	16 290	46.22%	7.01%	5.00%	7 740.35
2240-0000540	Палетна к-ка Linde L10	24.10.2008 г.	01.01.2018 г.	745.05	745.05	1 960	56.99%	7.00%	5.00%	744.90
2240-0000541	Палетна к-ка Linde L10	24.10.2008 г.	01.01.2018 г.	745.05	745.05	1 960	56.99%	7.00%	5.00%	744.90
2240-0000542	Палетна к-ка М25	24.10.2008 г.	01.01.2018 г.	84.00	84.00	280	66.10%	7.00%	5.00%	83.90
2240-0000543	Палетна к-ка М25	24.10.2008 г.	01.01.2018 г.	84.00	84.00	280	66.10%	7.00%	5.00%	83.90
2240-0000544	Палетна к-ка М25	24.10.2008 г.	01.01.2018 г.	84.00	84.00	280	66.10%	7.00%	5.00%	83.90
2240-0000545	Палетна к-ка М25	24.10.2008 г.	01.01.2018 г.	84.00	84.00	280	66.10%	7.00%	5.00%	83.90
2240-0000546	Транспал.к-ка Linde М25	21.10.2008 г.	01.01.2018 г.	83.95	83.95	280	66.14%	7.00%	5.00%	83.80
2240-0000547	Транспал.к-ка Linde М25	21.10.2008 г.	01.01.2018 г.	83.95	83.95	280	66.14%	7.00%	5.00%	83.80
2240-0000548	Транспал.к-ка Linde М25	21.10.2008 г.	01.01.2018 г.	83.95	83.95	280	66.14%	7.00%	5.00%	83.80

Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 г. (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо оцветяване (%)	Функционално оцветяване (%)	Икономическо оцветяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000549	Транспал.к-ка Linde M25	21.10.2008 г.	01.01.2018 г.	83.95	83.95	280	66.14%	7.00%	5.00%	83.80
2240-0000550	Зарядно ус-во 48V/80A	01.10.2008 г.	01.01.2018 г.	40.15	40.15	130	66.36%	7.03%	5.00%	38.65
2240-0000554	Пускане в работен режим	12.10.2009 г.	01.01.2018 г.	0.00	0.00	отписан	0.00%	0.00%	0.00%	0.00
2240-0000560	Комплексна разпред.уредба	02.04.2012 г.	01.01.2018 г.	13 881.75	13 881.75	26 130	40.89%	5.60%	5.00%	13 851.40
2240-0000562	Цифров видеорекордер 8116	04.04.2012 г.	01.01.2018 г.	34.00	34.00	130	71.47%	5.60%	5.00%	33.30
2240-0000564	С-ма контрол достъп.видео	31.12.2016 г.	01.01.2018 г.	12 669.40	12 669.40	22 490	37.37%	5.60%	5.00%	12 631.20
2240-0000572	Противодимен люк/ел.задвижване	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	2 218.00	2 218.00	3 730	33.71%	5.60%	5.00%	2 217.60
2240-0000573	Противодимен люк/ел.задвижване	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	2 218.00	2 218.00	3 730	34.14%	5.60%	5.00%	2 203.20
2240-0000574	Ел.централа за димоотвеждане	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	6 090.40	6 090.40	10 060	32.74%	5.60%	5.00%	6 067.85
2240-0000575	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000576	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000577	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000578	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000579	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000580	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000581	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000582	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000583	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000584	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000585	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000586	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000587	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000588	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000589	Климатизатор YORK касетен 850м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	613.65	613.65	1 380	50.61%	5.60%	5.00%	611.25
2240-0000590	Климатизатор YORK касетен 700м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	550.00	550.00	1 240	50.61%	5.60%	5.00%	549.25
2240-0000591	Климатизатор YORK касетен 700м3	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	550.00	550.00	1 240	50.61%	5.60%	5.00%	549.25
2240-0000593	Външно тяло за VRF с-ма YORK	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	4 741.40	4 741.40	12 140	56.69%	5.60%	5.00%	4 715.05
2240-0000594	Въздушна вертикал.ел завеса	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	2 154.45	2 154.45	5 520	56.69%	5.60%	5.00%	2 143.90
2240-0000595	Комуникационен шкаф оборудван	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	2 106.40	2 106.40	5 390	56.69%	5.60%	5.00%	2 093.45
2240-0000596	Дизелов агрегат	24.04.2017 г.	01.01.2018 г.	9 462.50	9 462.50	15 960	33.99%	5.60%	5.00%	9 447.80
2240-0000604	Климатизатор MIDEA 18HRFN1	12.05.2017 г.	01.01.2018 г.	790.45	790.45	1 790	51.11%	5.60%	5.00%	784.90
2240-0000605	Интегр.ВМС с климатична с-ма	01.06.2017 г.	01.01.2018 г.	3 487.35	3 487.35	5 400	30.55%	2.47%	5.00%	3 475.05
2240-0000606	С-ма Видеонаблюд и алар.сигнал	24.07.2017 г.	01.01.2018 г.	9 581.05	9 581.05	16 970	37.19%	5.60%	5.00%	9 558.95
2240-0000611	Електр.Lindehgixii5500291	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	9 630.50	9 630.50	16 270	34.04%	5.60%	5.00%	9 623.50
2240-0000613	Електр.Lindehgixii5500292	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	9 630.50	9 630.50	16 270	34.04%	5.60%	5.00%	9 623.50
2240-0000617	Електрокар linde r16-1.6т	21.03.2006 г.	01.01.2018 г.	8 890.40	8 890.40	14 050	29.88%	5.60%	5.00%	8 835.15

Доклад за определяне на пазарна стойност на инвестиционни имоти на СОФАРМА АД към 30.04.2025 г.

Приложение 2 (оценъчни анализи)

Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 г. (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо оцветяване (%)	Функционално оцветяване (%)	Икономическо оцветяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000618	Електрокар linde 1.2т	01.03.2006 г.	01.01.2018 г.	2 940.05	2 940.05	4 900	33.35%	5.60%	5.00%	2 928.70
2240-0000619	Електрокар с плъзг.мата	08.03.2007 г.	01.01.2018 г.	11 156.30	11 156.30	18 150	31.58%	5.60%	5.00%	11 136.60
2240-0000620	Електрокар linde r16	19.06.2008 г.	01.01.2018 г.	14 813.00	14 813.00	23 700	30.40%	5.60%	5.00%	14 792.15
2240-0000621	Електрокар linde r16	19.06.2008 г.	01.01.2018 г.	14 813.00	14 813.00	23 700	30.40%	5.60%	5.00%	14 792.15
2240-0000622	Ел.кар linde r16	01.09.2009 г.	01.01.2018 г.	14 943.75	14 943.75	23 700	29.85%	5.60%	5.00%	14 909.85
2240-0000623	Телеф.централаSiemena3750	19.02.2003 г.	01.01.2018 г.	66.55	66.55	680	88.13%	15.00%	5.00%	65.20
2240-0000626	Хлад.витринаЛибхерUKS4302	17.09.2005 г.	01.01.2018 г.	73.65	73.65	410	77.90%	15.00%	5.00%	73.20
2240-0000627	Хлад.витринаЛибхер	19.09.2005 г.	01.01.2018 г.	73.70	73.70	410	77.88%	15.00%	5.00%	73.25
2240-0000628	Фризер Либхер G3113	19.09.2005 г.	01.01.2018 г.	73.70	73.70	410	77.88%	15.00%	5.00%	73.25
2240-0000630	Хлад.витринаЛибхерUKS	17.09.2005 г.	01.01.2018 г.	73.65	73.65	410	77.90%	15.00%	5.00%	73.20
2240-0000631	Метална каса	30.10.2005 г.	01.01.2018 г.	110.05	110.05	630	78.68%	15.00%	5.00%	108.50
2240-0000632	Телеф.с-маГигасет ббр	20.10.2005 г.	01.01.2018 г.	194.75	194.75	1 100	78.16%	15.00%	5.00%	194.05
2240-0000633	Стел.оборудване къмН80501	01.11.2005 г.	01.01.2018 г.	217.80	217.80	480	43.84%	15.00%	5.00%	217.70
2240-0000634	Надстройка селажно обор.	19.05.2006 г.	01.01.2018 г.	131.45	131.45	290	44.10%	15.00%	5.00%	130.95
2240-0000635	Контейнер 4м3 с капази	14.12.2005 г.	01.01.2018 г.	79.80	79.80	210	56.53%	8.41%	5.00%	79.45
2240-0000636	Контейнер 4м3 с капази	14.12.2005 г.	01.01.2018 г.	79.80	79.80	210	56.53%	8.41%	5.00%	79.45
2240-0000637	М-на за лъскане на обувки	21.12.2005 г.	01.01.2018 г.	10.00	10.00	110	86.67%	30.00%	5.00%	9.80
2240-0000638	Щори	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	0.00	0.00	отписан	0.00%	0.00%	0.00%	0.00
2240-0000639	Стилажно оборудване	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	6 456.00	6 456.00	17 610	54.66%	15.00%	5.00%	6 446.95
2240-0000729	Климатично оборудване ARUBO6GSS4	30.06.2018 г.	30.06.2018 г.	4 951.35	4 951.35	8 410	36.77%	2.22%	5.00%	4 940.05
2240-0000730	Климатично оборудване ARNU12GM1A4	30.06.2018 г.	30.06.2018 г.	1 050.50	1 050.50	1 790	37.16%	2.22%	5.00%	1 044.80
2240-0000731	Климатично оборудване ARNU12GM1A4	30.06.2018 г.	30.06.2018 г.	1 050.50	1 050.50	1 790	37.16%	2.22%	5.00%	1 044.80
2240-0000732	Климатично оборудване ARNU12GM1A4	30.06.2018 г.	30.06.2018 г.	1 050.50	1 050.50	1 790	37.16%	2.22%	5.00%	1 044.80
2240-0000733	Климатично оборудване ARNU12GM1A4	27.06.2018 г.	27.06.2018 г.	1 049.75	1 049.75	1 790	37.21%	2.22%	5.00%	1 044.00
2240-0000734	Дестратификатор LEO DT1	27.06.2018 г.	27.06.2018 г.	389.85	389.85	680	38.46%	2.22%	5.00%	388.70
2240-0000735	Дестратификатор LEO DT1	30.06.2018 г.	30.06.2018 г.	390.15	390.15	680	38.42%	2.22%	5.00%	389.00
2240-0000736	Дестратификатор LEO DT1	27.06.2018 г.	27.06.2018 г.	389.85	389.85	680	38.46%	2.22%	5.00%	388.70
2240-0000737	Дестратификатор LEO DT1	27.06.2018 г.	27.06.2018 г.	389.85	389.85	680	38.46%	2.22%	5.00%	388.70
2240-0000847	Чилър Midea MGBL-F200W/RN1-185kW Терминал 1	27.08.2020 г.	27.08.2020 г.	49 110.10	49 110.10	64 660	19.33%	1.16%	5.00%	48 983.15
2240-0000862	Силов трансформатор1250kVA T1	31.01.2022 г.	31.01.2022 г.	55 833.10	55 833.10	63 320	5.60%	2.00%	5.00%	55 651.15
2240-0000916	Водоохлаждащ агрегат TRANE/CGAX060SE T1	15.09.2023 г.	15.09.2023 г.	57 559.95	57 559.95	64 750	4.78%	1.75%	5.00%	57 548.20
2240-0000917	Компресор и управление T1	01.04.2024 г.	01.04.2024 г.	12 885.00	12 885.00	13 210	2.40%	0.75%	0.00%	12 796.45
2240-0000929	Ел.високоповдигач Ричтрак Toyota 1400kg BT Reflex	31.03.2025 г.	31.03.2025 г.	82 032.99	82 032.99	82 033	0.00%	0.00%	0.00%	82 033.00
2240-0000930	Ел.високоповдигач Ричтрак Toyota 1400kg BT Reflex	31.03.2025 г.	31.03.2025 г.	82 032.99	82 032.99	82 033	0.00%	0.00%	0.00%	82 033.00
2240-0000931	Ел.високоповдигач Ричтрак Toyota 1400kg BT Reflex	31.03.2025 г.	31.03.2025 г.	82 032.99	82 032.99	82 033	0.00%	0.00%	0.00%	82 033.00
2240-0000932	Ел.високоповдигач Стакер Toyota 1200kg	31.03.2025 г.	31.03.2025 г.	24 625.07	24 625.07	24 625	0.00%	0.00%	0.00%	24 625.10
	Общо 070401 Рожен ГЛФ 1 Експ. Технически въпроси			681 160.34	681 160.34	935 914				680 123.55

Доклад за определяне на пазарна стойност на инвестиционни имоти на СОФАРМА АД към 30.04.2025 г.

Приложение 2 (оценъчни анализи)

Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 г. (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо оцветяване (%)	Функционално оцветяване (%)	Икономическо оцветяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
<b>070601 Рожен Трейдинг-оборудване ГЛФ 1</b>										
2240-0000495	Инт.система за у-ние склад	15.12.2005 г.	01.01.2018 г.	14 314.30	14 314.30	31 620	46.70%	10.85%	5.00%	<b>14 274.40</b>
2240-0000624	Ксерокс саноп цифровА3+пр	19.05.2004 г.	01.01.2018 г.	101.10	101.10	330	62.13%	15.00%	5.00%	<b>100.95</b>
2240-0000662	Маса работна 185/А1/АЛ	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	75.80	75.80	250	62.66%	15.00%	5.00%	<b>75.40</b>
2240-0000685	Шкаф с врати ММ192	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	88.45	88.45	290	62.40%	15.00%	5.00%	<b>88.10</b>
2240-0000686	Гардероб ММ192/50/Г	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	88.45	88.45	290	62.40%	15.00%	5.00%	<b>88.10</b>
	<i>Общо 070601 Рожен Трейдинг-оборудване ГЛФ 1</i>			<i>14 668.10</i>	<i>14 668.10</i>	<i>32 780.00</i>				<i>14 626.95</i>
<b>070602 Рожен Трейдинг-кафе бар ГЛФ 1</b>										
2240-0000699	Заседаг. маса 400/140	01.11.2006 г.	01.01.2018 г.	100.90	100.90	310	60.00%	15.00%	5.00%	<b>100.15</b>
	<i>Общо 070602 Рожен Трейдинг-кафе бар ГЛФ 1</i>			<i>100.90</i>	<i>100.90</i>	<i>310.00</i>				<i>100.15</i>
<b>070603 Рожен Трейдинг-Пал. зала ГЛФ 1</b>										
2240-0000403	Автоматичен палетизатор ecos	01.10.1993 г.	01.01.2018 г.	57.05	57.05	280	76.33%	9.77%	5.00%	<b>56.85</b>
2240-0000404	Количка транспалетна	20.12.1998 г.	01.01.2018 г.	36.80	36.80	130	63.41%	20.00%	5.00%	<b>36.20</b>
2240-0000405	Лаз.принтер HP1200 А-4	10.03.2003 г.	01.01.2018 г.	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	<b>0.00</b>
2240-0000406	Количка транспалетна	04.08.2004 г.	01.01.2018 г.	70.40	70.40	260	68.71%	9.08%	5.00%	<b>70.30</b>
2240-0000407	Количка транспалетна	04.08.2004 г.	01.01.2018 г.	70.40	70.40	260	68.71%	9.08%	5.00%	<b>70.30</b>
2240-0000408	Количка транспалетна	04.08.2004 г.	01.01.2018 г.	70.40	70.40	260	68.71%	9.08%	5.00%	<b>70.30</b>
2240-0000412	Компютър P.St+17"ViewSonic	09.08.2005 г.	01.01.2018 г.	29.95	29.95	330	89.71%	8.58%	5.00%	<b>29.50</b>
2240-0000414	Компютър P.St+17"ViewSonic	09.08.2005 г.	01.01.2018 г.	29.95	29.95	330	89.71%	8.58%	5.00%	<b>29.50</b>
2240-0000679	Шкаф с врати	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	88.75	88.75	290	65.12%	8.42%	5.00%	<b>88.05</b>
2240-0000680	Шкаф с врати ММ192	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	88.75	88.75	290	65.12%	8.42%	5.00%	<b>88.05</b>
2240-0000681	Шкаф с врати ММ192	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	88.75	88.75	290	65.12%	8.42%	5.00%	<b>88.05</b>
2240-0000683	Гардероб ММ192/50/Г	08.12.2005 г.	01.01.2018 г.	88.75	88.75	290	65.12%	8.42%	5.00%	<b>88.05</b>
	<i>Общо 070603 Рожен Трейдинг-Пал. зала ГЛФ 1</i>			<i>719.95</i>	<i>719.95</i>	<i>3 010.00</i>				<i>715.15</i>
<b>070604 Рожен Трейдинг-Пик. зала ГЛФ 1</b>										
2240-0000409	Компютър Perys St	27.09.2004 г.	01.01.2018 г.	53.45	53.45	460	86.93%	9.01%	5.00%	<b>52.00</b>
2240-0000413	Компютър P.St+17"ViewSonic	09.08.2005 г.	01.01.2018 г.	48.40	48.40	330	83.28%	8.58%	5.00%	<b>47.95</b>
2240-0000415	Компютър P.St+17"ViewSonic	09.08.2005 г.	01.01.2018 г.	48.40	48.40	330	83.28%	8.58%	5.00%	<b>47.95</b>
2240-0000416	Компютър P.St+17"ViewSonic	09.08.2005 г.	01.01.2018 г.	48.40	48.40	330	83.28%	8.58%	5.00%	<b>47.95</b>
2240-0000625	Laser Jet HP1320TN	09.08.2005 г.	01.01.2018 г.	66.40	66.40	330	77.10%	8.58%	5.00%	<b>65.65</b>
	<i>Общо 070604 Рожен Трейдинг-Пик. зала ГЛФ 1</i>			<i>265.05</i>	<i>265.05</i>	<i>1 780.00</i>				<i>261.50</i>

Доклад за определяне на пазарна стойност на инвестиционни имоти на СОФАРМА АД към 30.04.2025 г.

Приложение 2 (оценъчни анализи)

Инвентарен номер	Наименование	Дата на придобиване	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 г. (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо оветхяване (%)	Функционално оветхяване (%)	Икономическо оветхяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
<b>070309 Рожен ГЛФ1 общи</b>										
2240-0000372	Акセス поинт-Aruba instsnt IAP-304 Безжична мрежа	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	15 872.45	15 872.45	28 290	38.73%	4.19%	5.00%	<b>15 777.20</b>
2240-0000373	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000374	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000375	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000376	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000377	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000378	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000379	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000380	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000381	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000382	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000383	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000384	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	866.80	866.80	1 930	48.77%	8.38%	5.00%	<b>860.65</b>
2240-0000385	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	995.85	995.85	2 220	48.77%	8.38%	5.00%	<b>989.95</b>
2240-0000386	Компютърна конфигу-я HP Elitedesk 800 G3 с монитор	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	995.85	995.85	2 220	48.77%	8.38%	5.00%	<b>989.95</b>
2240-0000387	Принтер HP LaserJet Enterprise M506dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	622.45	622.45	1 380	48.41%	8.38%	5.00%	<b>619.70</b>
2240-0000388	Принтер HP LaserJet Enterprise M506dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	622.45	622.45	1 380	48.41%	8.38%	5.00%	<b>619.70</b>
2240-0000389	Принтер HP LaserJet Enterprise M506dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	622.45	622.45	1 380	48.41%	8.38%	5.00%	<b>619.70</b>
2240-0000390	Принтер HP LaserJet Enterprise M506dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	622.45	622.45	1 380	48.41%	8.38%	5.00%	<b>619.70</b>
2240-0000391	Принтер HP LaserJet Enterprise M506dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	622.45	622.45	1 380	48.41%	8.38%	5.00%	<b>619.70</b>
2240-0000392	Принтер HP LaserJet Enterprise M506dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	622.45	622.45	1 380	48.41%	8.38%	5.00%	<b>619.70</b>
2240-0000393	Принтер HP LaserJet Enterprise M506dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	622.45	622.45	1 380	48.41%	8.38%	5.00%	<b>619.70</b>
2240-0000394	Принтер HP LaserJet Ent MFP M527dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	1 300.15	1 300.15	2 890	48.41%	8.38%	5.00%	<b>1 297.70</b>
2240-0000395	Принтер HP LaserJet Ent MFP M527dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	1 300.15	1 300.15	2 890	48.41%	8.38%	5.00%	<b>1 297.70</b>
2240-0000396	Принтер HP LaserJet Ent MFP M527dn	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	1 300.15	1 300.15	2 890	48.41%	8.38%	5.00%	<b>1 297.70</b>
2240-0000397	Принтер HP LaserJet Enterprise M806x	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	5 123.80	5 123.80	11 180	47.71%	8.38%	5.00%	<b>5 088.45</b>
2240-0000398	Принтер HP LaserJet Enterprise M806x	01.10.2018 г.	01.10.2018 г.	5 123.80	5 123.80	11 180	47.71%	8.38%	5.00%	<b>5 088.45</b>
	<i>Общо 070309 Рожен ГЛФ1 общи</i>			<i>46 770.95</i>	<i>46 770.95</i>	<i>96 580.00</i>				<i>46 492.80</i>
<b>070701 Рожен ГЛФ 1 ДНМА</b>										
2240-0000724	Интегр.с-ма за у-ние на склад	01.01.2018 г.	01.01.2018 г.	964.95	964.95	1 670	34.10%	8.00%	5.00%	<b>961.95</b>
	<i>Общо 070701 Рожен ГЛФ 1 ДНМА</i>			<i>964.95</i>	<i>964.95</i>	<i>1 670.00</i>				<i>961.95</i>
<b>ОБЩО РОЖЕН ГЛФ 1:</b>				<b>863 863.99</b>	<b>863 863.99</b>	<b>1 279 934</b>				<b>862 009.80</b>