



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 № 2», 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 активи¹ в инвестиционни имоти² (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 Донев - 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 КНОБ³, 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 №2 (Терминал 2, 3 и 4)», 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 №2», произтича от тяхното дефиниране като обекти на собственост и счетоводна отчетност за СОФАРМА АД и предполага следното групиране:

- **Група 1** - недвижими имоти в 54 бр. счетоводни позиции (по описа на «Приложение 1» към настоящия доклад), с обща балансова стойност **13 092 587.65** лв. (към 30.04.2025 г.);
- **Група 2** - машини, съоръжения и оборудване в 373 бр. счетоводни позиции (по опис на «Приложение 2» към настоящия доклад), с обща балансова стойност **18 984 339.35** 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 оценяване⁴ 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 ЗНО⁵, 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

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

² 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;

³ Камара на независимите оценители в България;

⁴ Български стандарти за оценяване - БСО 2018;

⁵ 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 оценяване⁶ 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.

⁶ 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 оглед⁷ на разглежданите активи в инвестиционни имоти, като паралелно с това е направен и формален анализ за установяване на съответствие между фактическо състоя-

⁷ 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 разгледана⁸ 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 данни⁹ 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).

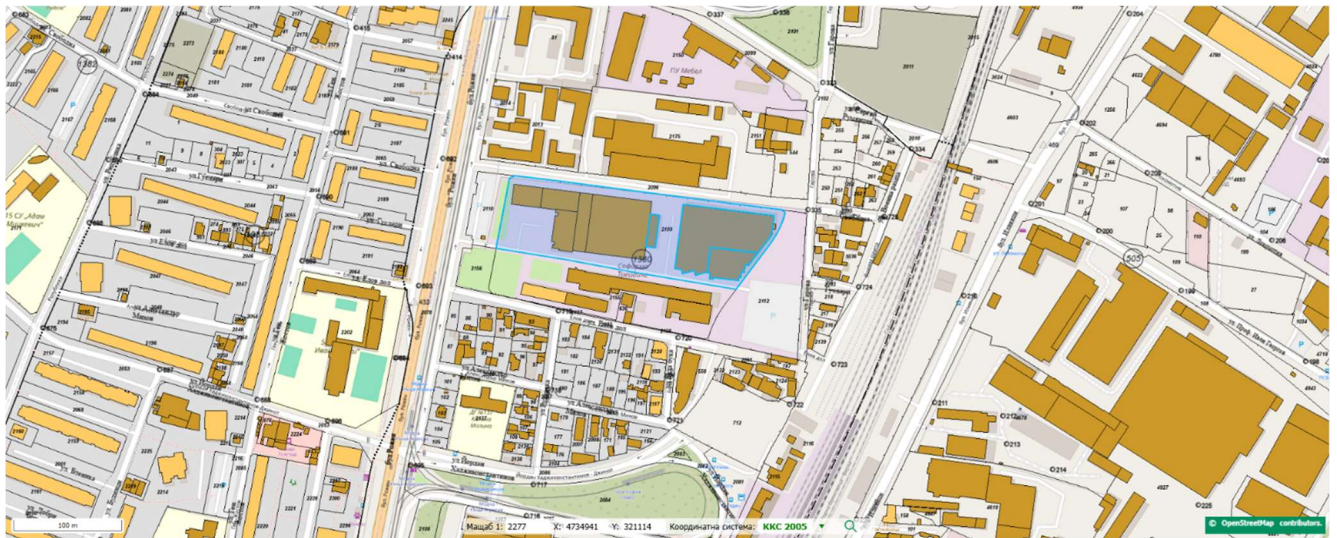
Независимо от съдържанието на изложените по-горе ограничителни условия и предпоставки, оценителите са представили и декларация съгласно изискванията по чл.21 ал.1 на ЗНО, която е приложена към настоящия доклад, след раздела с изведените резултати от оценката.

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 № 2 (Терминал 2, 3 и 4)», находяща се в гр. София, район Надежда, с адм. 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»:



⁸ 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;

⁹ 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 нормативни¹⁰) 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 транспорт¹¹) 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 администриращия го 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 № 2 (Терминал 2, 3 и 4)», произтича от тяхното дефиниране като обекти на собственост и счетоводна отчетност за СОФАРМА АД и предполага следното групиране:

- **Група 1** - недвижими имоти в 54 бр. счетоводни позиции (по описа на «Приложение 1» към настоящия доклад), с обща балансова стойност **13 092 587.65** лв. (към 30.04.2025 г.);
- **Група 2** - машини, съоръжения и оборудване в 373 бр. счетоводни позиции (по опис на «Приложение 2» към настоящия доклад), с обща балансова стойност **18 984 339.35** 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 представената информация, за разглежданите активи в инвестиционни имоти, при оценяването са съобразявани характеристиките¹² 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.

¹⁰ 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;

¹¹ 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;

¹² 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 подход¹³ и допълващ - сравнителен подход¹⁴), 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)¹⁵, 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 подход¹⁶ 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 индексирани¹⁷ 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:

¹³ 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;

¹⁴ 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;

¹⁵ 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 (базирани на общите условия за съответния пазар и пазарен сегмент) и Б17(в) - скотиране на некоригирани спрямо риска очаквани парични потоци (базирани 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;

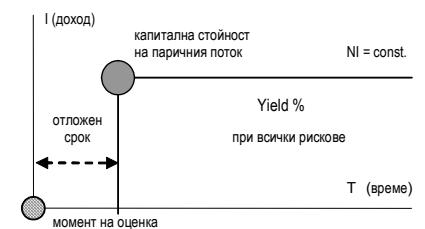
- паричните потоци и скотовите проценти отчитат само факторите, свързани с оценявания актив/пасив;

¹⁶ 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);

¹⁷ 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 наемен 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 разности, 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 срок¹⁸ 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-

¹⁸ 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 редукия 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.

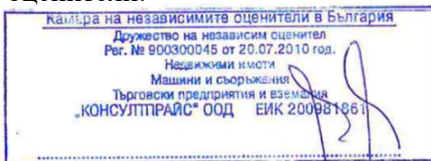


ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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 № 2 (Терминал 2, 3 и 4)», находяща се в гр. София, бул. Рожан № 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 54 бр. счетоводни позиции (по описа на «Приложение 1»)	13 092 587.65	13 101 710.65
Група 2	Машини, съоръжения и оборудване в 373 бр. счетоводни позиции (по описа на «Приложение 2»)	18 984 339.35	18 885 182.65
ОБЩО		32 076 927.00	31 986 893.30

оценители:

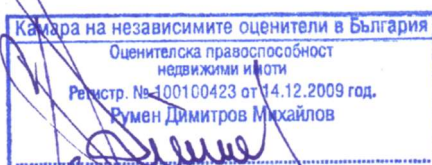


ДЕКЛАРАЦИИ НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ

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 № 2», 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)					
2240-0000010 ... (54 поз.)	гр. София	УПИ I-735, кв.10 местност НПЗ Военна рампа - Запад, бул. Рожен № 16	Производствено - складова база ГЛФ № 2, в т. ч.: сграда 68134.1380.2109.5 сграда 68134.1380.2109.14 и сграда 68134.1380.2109.7		2015	2023	6 855.70	6.30	9	5.70%	0.9583	1.200	7.25	6.60	6.62	45 384.74

Активи в инвестиционни имоти, собственост на СОФАРМА АД (ЕИК 831902088), формираща технологична площадка с наименование «Складова база - ГЛФ № 2», 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							
2240-0000010 ... (54 поз.)	гр. София	УПИ 1-735, кв.10 местност НПЗ Военна рампа - Запад, бул. Рожен № 16	Производствено - складова база ГЛФ № 2, в т. ч.: сграда 68134.1380.2109.5 сграда 68134.1380.2109.14 и сграда 68134.1380.2109.7	-77 607.91	467 008.97	-46 700.90	420 308.07	5.75%	45	15.9862	-20 330.60	13 092 587.65	13 101 710.65

Разпределение на оценъчните резултати по отделни активи / разчетни единици

Производствено - складова база ГЛФ № 2 (Т2, Т3 и Т4) в УПИ I-735, кв.10, м-т НПЗ Военна рампа - Запад

инв.№	предназначение	наемна площ (кв.м)	оценена стойност 30.04.2025 г. (лв.)	пазарна стойност 30.04.2025 г. (лв.)
2240-0000010	Склад ГЛФ Н2 4690.40м2	6 855.70	8 940 093.25	8 946 321.65
2240-0000011	дан.придоб.добров.делба		0.00	0.00
2240-0000126	Пожаро гасителна и-ция		143 634.90	143 735.00
2240-0000127	Пожароизвестителна и-ция		80 404.35	80 460.40
2240-0000128	Главни захр.линии\външни\		211 949.00	212 096.70
2240-0000132	Въздуховоди към ОВК и-я		127 303.15	127 391.90
2240-0000138	Изпращ.зона\14рампи+1греш		432 322.30	432 623.55
2240-0000223	Оптична връзка кабел.трас		147 157.40	147 259.95
2240-0000291	Хладилна инсталация		39 297.90	39 325.30
2240-0000292	Изгражд.независ.агрегат		10 874.40	10 882.00
2240-0000330	2-ро ниво експедиц.рампи/KNAPP		551 832.55	552 217.10
2240-0000331	Разширение Терминал 2 към ГЛФ2		339 279.85	339 516.30
2240-0000332	Асфалтова алея Т2		16 563.40	16 574.95
2240-0000333	В и К инсталация Т2		4 886.85	4 890.30
2240-0000334	ОВ и К инсталация Т2		10 637.10	10 644.55
2240-0000337	Електрическа инсталация Т2		9 021.25	9 027.55
2240-0000338	Осветителна инсталация Т2		6 380.05	6 384.50
2240-0000339	Пожароизвестителна система Т2		1 450.60	1 451.65
2240-0000340	Нивоизравнителна рампа 200/300		13 134.70	13 143.90
2240-0000341	Падащ товароразтоварен мост Т2		4 944.85	4 948.30
2240-0000345	Транспортен коридор Т3		233 540.35	233 703.10
2240-0000346	Система контрол на достъп Т3		14 440.70	14 450.80
2240-0000347	Пожароизвестителна инст-я Т3		3 039.60	3 041.75
2240-0000348	ОВ и К инсталация Т3		14 128.00	14 137.85
2240-0000349	Електрическа инсталация Т3		10 821.25	10 828.80
2240-0000350	Осветителна инсталация Т3		1 768.45	1 769.70
2240-0000351	В и К инсталация Т3		5 392.95	5 396.75
2240-0000352	Асфалтова алея Т3		11 228.35	11 236.20
2240-0000360	Осветителна ел.инсталация Мецанин Т2		47 812.05	47 845.40
2240-0000365	Допълнение осветителна инс-я/ Мецанин Т2		2 500.30	2 502.05
2240-0000551	Тротоари+асфалтови алеи		394 256.10	394 530.85
2240-0000552	Метална площадка+стълба		888.70	889.35
2240-0000755	Структурна кабелна система		29 567.05	29 587.70
2240-0000839	Фундаменти за преса отпадъчна хартия Т2		3 300.80	3 303.15
2240-0000840	Допълнителна вентилационна инст-я Т2		13 403.00	13 412.35
2240-0000842	Реконструкция климатизация на Терминал 2		24 381.80	24 398.80
2240-0000843	Допълнение към климатизация на Терминал 2		17 878.60	17 891.10
2240-0000845	Допълнителна вентилационна и-ция Т2		149 293.65	149 397.70
2240-0000853	Платформа мецанин конструкция 81м2		73 151.20	73 202.20
2240-0000854	Платформа мецанин конструкция 29м2		26 090.80	26 109.00
2240-0000855	Платформа мецанин конструкция 125м2		106 262.05	106 336.10
2240-0000856	Платформа мецанин конструкция 101м2		110 454.05	110 531.05
2240-0000857	Допълнение към ОВ и К инст-я Т2	41 689.75	41 718.80	
2240-0000858	Допълнение към електрическа инст-я Т2	65 732.80	65 778.65	
2240-0000859	Допълнение към В и К инсталация Т2	17 585.20	17 597.50	
2240-0000860	Осветителна, ел.захранваща инст-я над OSR в Т2	49 235.35	49 269.70	
2240-0000863	Транспортен коридор Т4	248 063.05	248 235.95	
2240-0000865	Електрическа инсталация Т4	17 334.55	17 346.65	
2240-0000866	В и К инсталация Т4	11 824.60	11 832.85	
2240-0000867	Ел-хидравлична ножична платформа 4.0/3.5 - Т4	77 318.90	77 372.80	
2240-0000914	Климатично оборудване и тръбна разводка Т2	39 545.65	39 573.25	
2240-0000920	Реконстр-я зона експедиция Терминал 2	125 795.05	125 882.75	
2240-0000925	Пожароизвестителна система на Т2	1 196.40	1 197.25	
2240-0000926	Електрическа инсталация на Т2	12 498.70	12 507.45	
ОБЩО :			13 092 587.65	13 101 710.65

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
070501 РОЖЕН ГЛФ 2									
070402 Рожен Експ. Технически въпроси ГЛФ 2									
2240-0000555	Климатизатор MIDEA 24HRN1	01.01.2018 г.	339.65	339.65	640	42.63%	3.67%	5.00%	336.10
2240-0000556	Климатизатор MIDEA 24HRN1	01.01.2018 г.	339.65	339.65	640	42.63%	3.67%	5.00%	336.10
2240-0000557	Климатизатор MIDEA 24HRN1	01.01.2018 г.	343.40	343.40	640	41.51%	5.50%	5.00%	336.10
2240-0000558	Климатизатор MIDEA 24HRN1	01.01.2018 г.	343.40	343.40	640	41.51%	5.50%	5.00%	336.10
2240-0000915	Водоохлаждащ агрегат TRANE/CGAF080HE T2	15.09.2023 г.	97 171.25	97 171.25	102 500	4.51%	0.81%	0.00%	97 079.20
	<i>Общо 070402 Рожен Експ. Технически въпроси ГЛФ 2</i>		98 537.35	98 537.35	105 060				98 423.60
070501 Рожен Склад ГЛФ 2 Инвестиционни имоти									
2240-0000012	Подопочистващ автомат S45B	15.01.2009 г.	963.95	963.95	5 100	78.55%	8.15%	5.00%	954.70
2240-0000013	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000014	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000015	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000016	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.31%	8.15%	5.00%	11.20
2240-0000017	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.31%	8.15%	5.00%	11.20
2240-0000018	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.31%	8.15%	5.00%	11.20
2240-0000019	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000020	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000021	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000022	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.31%	8.15%	5.00%	11.20
2240-0000023	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.31%	8.15%	5.00%	11.20
2240-0000024	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000025	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000026	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-0000027	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-0000028	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000029	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000030	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	88.82%	8.15%	5.00%	11.75
2240-0000031	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-0000032	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000033	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000034	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000035	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000036	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-000037	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000038	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000039	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000040	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000041	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000042	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000043	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000044	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000045	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000046	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000047	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000048	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000049	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000050	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000051	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000052	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000053	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000054	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000055	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000056	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000057	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000058	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000059	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.31%	8.15%	5.00%	11.20
2240-000060	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.31%	8.15%	5.00%	11.20
2240-000061	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000062	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000063	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000064	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000065	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000066	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000067	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000068	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000069	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000070	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000071	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтявяване (%)	Функционално овехтявяване (%)	Икономическо овехтявяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-000072	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000073	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000074	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000075	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000076	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000077	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000078	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000079	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000080	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000081	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000082	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000083	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000084	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000085	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000086	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000087	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000088	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000089	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000090	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000091	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000092	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000093	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000094	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000095	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000096	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000097	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000098	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000099	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000100	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000101	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000102	Комбиниран шкаф 4 врати	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-000103	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000104	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000105	Комбиниран шкаф 2 долни врати	15.01.2009 г.	11.85	11.85	120	89.06%	8.15%	5.00%	11.50
2240-000106	Бар плот	15.01.2009 г.	592.55	592.55	6 150	89.06%	8.15%	5.00%	586.90

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000107	Фронт офис	15.01.2009 г.	100.60	100.60	1 040	89.06%	8.15%	5.00%	99.25
2240-0000108	Маса	15.01.2009 г.	87.75	87.75	910	89.06%	8.15%	5.00%	86.85
2240-0000109	Маса	15.01.2009 г.	87.75	87.75	910	89.06%	8.15%	5.00%	86.85
2240-0000110	Маса	15.01.2009 г.	87.75	87.75	910	89.06%	8.15%	5.00%	86.85
2240-0000111	Маса	15.01.2009 г.	50.30	50.30	520	89.06%	8.15%	5.00%	49.65
2240-0000112	Двоен диван Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000113	Двоен диван Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000114	Двоен диван Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000115	Диван двоен Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000116	Диван двоен Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000117	Диван двоен Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000118	Диван двоен Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000119	Диван двоен Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000120	Диван двоен Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000121	Диван двоен Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000122	Диван двоен Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000123	Диван двоен Хавана	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000124	Пейка 2 места+черна маса	15.01.2009 г.	25.65	25.65	270	89.31%	8.15%	5.00%	25.20
2240-0000125	Стелажна система	15.01.2009 г.	131 345.45	131 345.45	228 670	34.31%	8.15%	5.00%	131 067.60
2240-0000129	Асансьорна уредба	20.10.2008 г.	35 941.95	35 941.95	65 170	36.75%	8.27%	5.00%	35 921.85
2240-0000133	KNAPP с-ма	15.01.2009 г.	0.00	0.00	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00
2240-0000134	Конвейрна линия за празен товар	15.01.2009 г.	72 371.25	72 371.25	125 620	34.10%	8.15%	5.00%	72 238.15
2240-0000135	Конвейрна линия до пр.контр.с-я	15.01.2009 г.	55 359.35	55 359.35	96 570	34.68%	8.15%	5.00%	55 043.80
2240-0000136	Събир.кръг+8ръчн.съб.с-ци	15.01.2009 г.	146 262.75	146 262.75	253 880	34.31%	8.15%	5.00%	145 517.30
2240-0000137	Конвейрна линия на стоки в зона	15.01.2009 г.	149 544.85	149 544.85	259 580	34.31%	8.15%	5.00%	148 784.40
2240-0000139	Шкаф управление+бус разпределително устройство	15.01.2009 г.	155 209.95	155 209.95	283 800	37.64%	8.15%	5.00%	154 424.55
2240-0000140	Рутер ISDN/център мреж.дя	15.01.2009 г.	3 239.00	3 239.00	9 280	60.37%	8.15%	5.00%	3 209.45
2240-0000141	Хардуер PLC контрол на ст	15.01.2009 г.	10 154.70	10 154.70	55 700	79.31%	8.15%	5.00%	10 054.95
2240-0000142	Мини ссистема товар.+тара к-к	15.01.2009 г.	1 020 567.05	1 020 567.05	1 724 610	37.04%	1.63%	5.00%	1 014 673.60
2240-0000143	SDAавтомат за бързо предвижване	15.01.2009 г.	415 669.75	415 669.75	720 540	38.81%	1.63%	5.00%	412 051.95
2240-0000144	Машина поставяне на капаци+етикет	15.01.2009 г.	63 367.75	63 367.75	109 990	38.81%	1.63%	5.00%	62 899.50
2240-0000145	Машина за автом. чембероване	15.01.2009 г.	33 846.45	33 846.45	58 750	38.81%	1.63%	5.00%	33 597.10
2240-0000146	системаза стелажи AS/RS	15.01.2009 г.	712 830.30	712 830.30	1 089 080	29.10%	3.26%	5.00%	709 591.15
2240-0000147	Термопомпа	15.01.2009 г.	20 118.10	20 118.10	52 730	56.49%	8.15%	5.00%	20 017.50
2240-0000148	Термопомпа	15.01.2009 г.	19 965.85	19 965.85	52 330	56.49%	8.15%	5.00%	19 865.65

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000149	Климатична камера VEDA-S 13.1	15.01.2009 г.	5 392.60	5 392.60	16 020	61.74%	8.15%	5.00%	5 348.70
2240-0000150	Климатична камера VEDA-S 13.1	15.01.2009 г.	5 392.60	5 392.60	16 020	61.74%	8.15%	5.00%	5 348.70
2240-0000151	Климатична камера VEDA-5600м3\ч	15.01.2009 г.	3 409.15	3 409.15	10 130	61.74%	8.15%	5.00%	3 382.15
2240-0000152	Климатична камера VEDA 8000м3\ч	15.01.2009 г.	3 498.65	3 498.65	10 390	61.74%	8.15%	5.00%	3 468.95
2240-0000153	Климатична камера VEDA-S11.1	15.01.2009 г.	2 761.75	2 761.75	8 200	61.74%	8.15%	5.00%	2 737.80
2240-0000154	Компресорно оборудване	15.01.2009 г.	3 409.15	3 409.15	10 130	61.74%	8.15%	5.00%	3 382.15
2240-0000155	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000156	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000157	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000158	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000159	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000160	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000161	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000162	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000163	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000164	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000165	Вентилатор конвекторен тип 1 U4	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000166	Вентилатор конвекторен тип 2 U3	15.01.2009 г.	89.95	89.95	390	73.75%	8.15%	5.00%	89.35
2240-0000167	Вентилатор конвекторен тип 3 U3	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000168	Вентилатор конвекторен тип 3 U3	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000169	Вентилатор конвекторен тип 4 U4	15.01.2009 г.	95.40	95.40	390	71.96%	8.15%	5.00%	95.45
2240-0000170	Вентилатор конвекторен тип 3 U4	15.01.2009 г.	95.40	95.40	390	71.96%	8.15%	5.00%	95.45
2240-0000171	Вентилатор конвекторен тип 4 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000172	Вентилатор конвекторен тип 5 U3	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000173	Вентилатор конвекторен тип 5 U3	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000174	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000175	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000176	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000177	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000178	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000179	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000180	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000181	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000182	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000183	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000184	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000185	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000186	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000187	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000188	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000189	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000190	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000191	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000192	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000193	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000194	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000195	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000196	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000197	Вентилатор конвекторен тип 5 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000198	Вентилатор конвекторен тип 7 U3	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000199	Вентилатор конвекторен тип 7 U3	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000200	Вентилатор конвекторен тип 7 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000201	Вентилатор конвекторен тип 7 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000202	Вентилатор конвекторен тип 7 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000203	Вентилатор конвекторен тип 7 U4	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000211	Вентилатор конвекторен таванен	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000212	Вентилатор конвекторен таванен	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000213	Вентилатор конвекторен таванен	15.01.2009 г.	128.00	128.00	520	71.96%	8.15%	5.00%	127.25
2240-0000214	BMS система контрол управление ОВКи-ия	15.01.2009 г.	36 543.45	36 543.45	58 630	28.85%	8.15%	5.00%	36 401.45
2240-0000215	Ел.табло ГРТ-1	15.01.2009 г.	3 242.60	3 242.60	6 240	40.75%	8.15%	5.00%	3 226.30
2240-0000216	Ел.табло Т-1	15.01.2009 г.	2 886.45	2 886.45	5 550	40.75%	8.15%	5.00%	2 869.55
2240-0000217	Ел.табло Т-2	15.01.2009 г.	2 827.95	2 827.95	5 440	40.75%	8.15%	5.00%	2 812.70
2240-0000218	Ел.табло Т-2	15.01.2009 г.	2 009.35	2 009.35	3 870	40.75%	8.15%	5.00%	2 000.95
2240-0000219	Ел.табл РТ-пикинг	15.01.2009 г.	1 589.40	1 589.40	3 060	40.75%	8.15%	5.00%	1 582.15
2240-0000220	Ел.табло РТ-цех	15.01.2009 г.	3 997.40	3 997.40	7 690	40.75%	8.15%	5.00%	3 976.00
2240-0000221	Ел.табло РТ-експедиция	15.01.2009 г.	1 647.90	1 647.90	3 170	40.75%	8.15%	5.00%	1 639.00
2240-0000222	Ел.табло ГРТ-2	15.01.2009 г.	4 252.55	4 252.55	8 180	40.75%	8.15%	5.00%	4 229.35
2240-0000224	Ел.табло РТ-ФСО	15.01.2009 г.	3 168.15	3 168.15	6 100	40.75%	8.15%	5.00%	3 153.95
2240-0000225	Ел.табло РТ-зала	15.01.2009 г.	2 796.05	2 796.05	5 380	40.75%	8.15%	5.00%	2 781.65
2240-0000226	Ел.табло Рт-дильър	15.01.2009 г.	3 763.50	3 763.50	7 240	40.75%	8.15%	5.00%	3 743.35

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 въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000227	Ел.табло РТ-дилър	15.01.2009 г.	3 763.50	3 763.50	7 240	40.75%	8.15%	5.00%	3 743.35
2240-0000228	Ел.табло РТ-бюфет	15.01.2009 г.	2 216.65	2 216.65	4 270	40.75%	8.15%	5.00%	2 207.75
2240-0000229	Ел.табло РТ-UPS-2етаж	15.01.2009 г.	2 216.65	2 216.65	4 270	40.75%	8.15%	5.00%	2 207.75
2240-0000230	Ел.табло РТ-UPS-3етаж	15.01.2009 г.	2 216.65	2 216.65	4 270	40.75%	8.15%	5.00%	2 207.75
2240-0000231	КИП и А табло	15.01.2009 г.	45 965.30	45 965.30	83 370	37.04%	8.15%	5.00%	45 799.90
2240-0000232	Принтър Zebra PS10\10	15.01.2009 г.	271.30	271.30	790	60.93%	8.15%	5.00%	269.35
2240-0000233	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000234	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000235	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000236	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000237	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000238	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000239	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000240	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000241	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000242	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000243	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000244	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000245	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000246	Система организация складово стопанство,пр-и	15.01.2009 г.	64 762.75	64 762.75	125 110	41.26%	8.15%	5.00%	64 123.15
2240-0000247	Мобилен компютър Motorola MC9090G	15.01.2009 г.	24.10	24.10	640	95.76%	8.15%	5.00%	23.70
2240-0000248	Мобилен компютър Motorola MC9090G	15.01.2009 г.	24.10	24.10	640	95.76%	8.15%	5.00%	23.70
2240-0000249	Мобилен компютър Motorola MC9090G	15.01.2009 г.	24.10	24.10	640	95.76%	8.15%	5.00%	23.70
2240-0000250	Мобилен компютър Motorola MC9090G	15.01.2009 г.	24.10	24.10	640	95.76%	8.15%	5.00%	23.70
2240-0000251	Мобилен компютър Motorola MC9090G	15.01.2009 г.	0.00	0.00	640	100.00%	8.15%	5.00%	0.00
2240-0000252	Етикетен принтер Zebra400	15.01.2009 г.	10.70	10.70	390	97.02%	8.15%	5.00%	10.20
2240-0000253	Етикетен принтер Zebra401	15.01.2009 г.	10.70	10.70	390	97.02%	8.15%	5.00%	10.20
2240-0000254	Принтер ZEBRA	15.01.2009 г.	10.70	10.70	390	97.02%	8.15%	5.00%	10.20
2240-0000255	Линеен принтер FloorCabin	15.01.2009 г.	312.65	312.65	4 180	91.57%	8.15%	5.00%	307.65
2240-0000256	Линеен принтер FloorCabin	15.01.2009 г.	312.65	312.65	4 180	91.57%	8.15%	5.00%	307.65
2240-0000257	Система видеонаблюдение	15.01.2009 г.	11 553.25	11 553.25	35 040	62.45%	8.15%	5.00%	11 482.00
2240-0000258	Допалн. видеокamera+датчик	27.01.2009 г.	54.85	54.85	270	76.73%	8.13%	5.00%	54.85
2240-0000271	Комутатор HP	15.01.2009 г.	73.45	73.45	390	78.55%	8.15%	5.00%	73.05
2240-0000272	Комутатор HP	15.01.2009 г.	255.70	255.70	1 310	77.98%	8.15%	5.00%	251.70
2240-0000273	Комутатор HP	15.01.2009 г.	255.70	255.70	1 310	77.98%	8.15%	5.00%	251.70

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000274	Лазерен принтер HP 9040n	15.01.2009 г.	204.60	204.60	1 950	88.10%	8.15%	5.00%	202.50
2240-0000275	Преносим компютър HP	15.01.2009 г.	22.25	22.25	270	90.80%	8.15%	5.00%	21.70
2240-0000276	Лазерен принтер HP1100	15.01.2009 г.	10.30	10.30	120	90.30%	8.15%	5.00%	10.20
2240-0000277	Лазерен принтер HP 1100	15.01.2009 г.	10.30	10.30	120	90.30%	8.15%	5.00%	10.20
2240-0000278	Лазерен принтер HP 1100	15.01.2009 г.	10.30	10.30	120	90.30%	8.15%	5.00%	10.20
2240-0000279	Лазерен принтер HP3005dn	15.01.2009 г.	22.25	22.25	270	90.95%	8.15%	5.00%	21.35
2240-0000280	Лазерен принтер HP3005dn	15.01.2009 г.	22.25	22.25	270	90.95%	8.15%	5.00%	21.35
2240-0000281	Лазерен принтер HP3005dn	15.01.2009 г.	22.25	22.25	270	90.65%	8.15%	5.00%	22.05
2240-0000282	Преносим компютър HP	15.01.2009 г.	34.20	34.20	390	90.05%	8.15%	5.00%	33.90
2240-0000283	Преносим компютър HP	15.01.2009 г.	34.20	34.20	390	90.05%	8.15%	5.00%	33.90
2240-0000284	Сървър шкаф HP Universal	15.01.2009 г.	356.85	356.85	910	55.25%	8.15%	5.00%	355.35
2240-0000285	НепрекъсваемоТЗ устройство Pulsar	15.01.2009 г.	4 947.80	4 947.80	15 290	63.17%	8.15%	5.00%	4 913.40
2240-0000286	НепрекъсваемоТЗ устройство Galaxy	15.01.2009 г.	4 315.65	4 315.65	13 340	63.17%	8.15%	5.00%	4 286.80
2240-0000287	НепрекъсваемоТЗ устройство Galaxy	15.01.2009 г.	7 999.20	7 999.20	24 720	63.17%	8.15%	5.00%	7 943.70
2240-0000288	Вентилатор конвекторен таванен	15.01.2009 г.	191.55	191.55	520	58.21%	8.15%	5.00%	189.65
2240-0000289	Вентилатор конвекторен таванен	15.01.2009 г.	191.55	191.55	520	58.21%	8.15%	5.00%	189.65
2240-0000290	Вентилатор конвекторен таванен	15.01.2009 г.	191.55	191.55	520	58.21%	8.15%	5.00%	189.65
2240-0000335	Конвектор таванен TRANE T2	24.04.2017 г.	629.60	629.60	1 560	56.49%	4.01%	5.00%	618.95
2240-0000336	Конвектор таванен TRANE T2	24.04.2017 г.	1 156.35	1 156.35	2 870	56.49%	4.01%	5.00%	1 138.70
2240-0000342	Конвектор таванен WOLF TLHD40	24.04.2017 г.	2 470.65	2 470.65	5 490	51.10%	4.01%	5.00%	2 448.35
2240-0000343	Въздушна вертикална ел. завеса T2	24.04.2017 г.	3 329.55	3 329.55	6 150	41.03%	4.01%	5.00%	3 307.00
2240-0000359	Складово оборудване тип Мецанин	31.05.2018 г.	263 220.15	263 220.15	335 600	14.72%	3.46%	5.00%	262 467.55
2240-0000746	Мобилен компютър WT41N0	15.11.2018 г.	1 897.55	1 897.55	4 450	54.75%	3.23%	5.00%	1 851.25
2240-0000747	Мобилен компютър WT41N0	15.11.2018 г.	1 897.55	1 897.55	4 450	54.75%	3.23%	5.00%	1 851.25
2240-0000748	Мобилен компютър WT41N0	15.11.2018 г.	1 897.55	1 897.55	4 450	54.75%	3.23%	5.00%	1 851.25
2240-0000749	Мобилен компютър WT41N0	15.11.2018 г.	1 897.55	1 897.55	4 450	54.75%	3.23%	5.00%	1 851.25
2240-0000750	Мобилен компютър WT41N0	15.11.2018 г.	1 897.55	1 897.55	4 450	54.75%	3.23%	5.00%	1 851.25
2240-0000751	Мобилен компютър WT41N0	15.11.2018 г.	1 897.55	1 897.55	4 450	54.75%	3.23%	5.00%	1 851.25
2240-0000752	Баркод принтер ZEBRA ZT230	15.11.2018 г.	1 116.70	1 116.70	2 620	54.75%	3.23%	5.00%	1 089.95
2240-0000753	4-слотов кредъл зареждане батерии за WT41N0	15.11.2018 г.	511.05	511.05	1 180	54.29%	3.23%	5.00%	495.90
2240-0000754	4-слотов кредъл зареждане батерии за WT41N0	15.11.2018 г.	511.05	511.05	1 180	54.29%	3.23%	5.00%	495.90
2240-0000756	Система CLS картон лайф стелаж с наклонени рафтове	10.12.2018 г.	70 537.90	70 537.90	91 910	16.82%	3.20%	5.00%	70 306.70
2240-0000757	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000758	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000759	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20

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 въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтявяване (%)	Функционално овехтявяване (%)	Икономическо овехтявяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000760	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000761	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000762	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000763	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000764	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000765	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000766	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000767	Мобилен компютър WT41N0	15.02.2019 г.	1 559.30	1 559.30	3 540	52.61%	3.10%	5.00%	1 544.20
2240-0000768	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000769	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000770	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000771	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000772	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000773	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000774	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000775	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000776	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000777	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000778	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000779	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000780	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000781	Баркод скенер RS507	15.02.2019 г.	602.00	602.00	1 310	50.47%	3.10%	5.00%	597.25
2240-0000782	Принтер Zebra ZT230	15.02.2019 г.	1 204.00	1 204.00	2 620	50.47%	3.10%	5.00%	1 194.50
2240-0000783	Принтер Zebra ZT230	15.02.2019 г.	1 204.00	1 204.00	2 620	50.47%	3.10%	5.00%	1 194.50
2240-0000784	Принтер Zebra ZT230	15.02.2019 г.	1 204.00	1 204.00	2 620	50.47%	3.10%	5.00%	1 194.50
2240-0000785	Принтер Zebra ZT230	15.02.2019 г.	1 204.00	1 204.00	2 620	50.47%	3.10%	5.00%	1 194.50
2240-0000786	Принтер Zebra ZT230	15.02.2019 г.	1 204.00	1 204.00	2 620	50.47%	3.10%	5.00%	1 194.50
2240-0000787	Принтер Zebra ZT230	15.02.2019 г.	1 204.00	1 204.00	2 620	50.47%	3.10%	5.00%	1 194.50
2240-0000788	Принтер Zebra ZT230	15.02.2019 г.	1 204.00	1 204.00	2 620	50.47%	3.10%	5.00%	1 194.50
2240-0000789	Принтер Zebra ZT230	15.02.2019 г.	1 204.00	1 204.00	2 620	50.47%	3.10%	5.00%	1 194.50
2240-0000790	Принтер Zebra ZT230	15.02.2019 г.	1 204.00	1 204.00	2 620	50.47%	3.10%	5.00%	1 194.50
2240-0000791	Принтер Zebra ZT620	15.02.2019 г.	4 209.20	4 209.20	9 150	50.47%	3.10%	5.00%	4 171.50
2240-0000792	Принтер Zebra ZT620	15.02.2019 г.	4 209.20	4 209.20	9 150	50.47%	3.10%	5.00%	4 171.50
2240-0000793	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000794	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000795	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000796	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000797	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000798	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000799	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000800	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000801	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000802	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000803	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000804	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000805	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000806	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000807	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000808	Мобилен компютър MC92N0G	15.02.2019 г.	1 923.55	1 923.55	4 180	50.47%	3.10%	5.00%	1 905.70
2240-0000809	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000810	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000811	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000812	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000813	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000814	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000815	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000816	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000817	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000818	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000819	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000820	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000821	Таблет ET50	15.02.2019 г.	1 960.40	1 960.40	4 450	52.39%	3.10%	5.00%	1 950.25
2240-0000822	Баркод скенер Gryphon GM4400	15.02.2019 г.	668.80	668.80	1 430	50.07%	3.10%	5.00%	657.30
2240-0000823	Баркод скенер Gryphon GM4400	15.02.2019 г.	668.80	668.80	1 430	50.07%	3.10%	5.00%	657.30
2240-0000824	Баркод скенер Gryphon GM4400	15.02.2019 г.	668.80	668.80	1 430	50.07%	3.10%	5.00%	657.30
2240-0000825	Баркод скенер Gryphon GM4400	15.02.2019 г.	668.80	668.80	1 430	50.07%	3.10%	5.00%	657.30
2240-0000826	Баркод скенер Gryphon GM4400	15.02.2019 г.	668.80	668.80	1 430	50.07%	3.10%	5.00%	657.30
2240-0000827	Баркод скенер Gryphon GM4400	15.02.2019 г.	668.80	668.80	1 430	50.07%	3.10%	5.00%	657.30
2240-0000828	Баркод скенер Gryphon GM4400	15.02.2019 г.	668.80	668.80	1 430	50.07%	3.10%	5.00%	657.30
2240-0000829	Баркод скенер Gryphon GM4400	15.02.2019 г.	668.80	668.80	1 430	50.07%	3.10%	5.00%	657.30

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
2240-0000830	Баркод скенер Voyager 1450g	15.02.2019 г.	611.50	611.50	1 310	50.07%	3.10%	5.00%	602.15
2240-0000831	Баркод скенер Voyager 1450g	15.02.2019 г.	611.50	611.50	1 310	50.07%	3.10%	5.00%	602.15
2240-0000832	Баркод скенер Voyager 1450g	15.02.2019 г.	611.50	611.50	1 310	50.07%	3.10%	5.00%	602.15
2240-0000833	Баркод скенер Voyager 1450g	15.02.2019 г.	611.50	611.50	1 310	50.07%	3.10%	5.00%	602.15
2240-0000834	Лентов транспортър от сграда Т2 до преса за хартия	27.02.2019 г.	15 509.60	15 509.60	22 270	24.70%	3.09%	5.00%	15 438.70
2240-0000835	Автом.механ.затваряне и обезопасяване поточна линия хартия	27.02.2019 г.	3 426.35	3 426.35	4 930	23.75%	4.32%	5.00%	3 416.75
2240-0000836	Ролков транспортър за отвеждане палета на ср.ниво Т2	27.02.2019 г.	16 626.15	16 626.15	23 660	22.87%	4.32%	5.00%	16 586.75
2240-0000837	Система от транспортъри за празни кашони Т2	27.02.2019 г.	34 275.75	34 275.75	47 910	21.90%	4.32%	5.00%	34 010.95
2240-0000838	Конзолен портал обслужващ преса за хартия Т2	27.02.2019 г.	1 137.05	1 137.05	1 650	24.70%	4.32%	5.00%	1 129.30
2240-0000848	KNAPP конвейерна сортираща линия на мецанина	03.08.2020 г.	770 025.15	770 025.15	904 370	8.32%	2.37%	5.00%	768 991.65
2240-0000849	KNAPP конвейерна линия зона декантиране на мецанина	03.08.2020 г.	79 380.00	79 380.00	93 230	8.32%	2.37%	5.00%	79 274.10
2240-0000850	Поточни стелажи NEDCON разш-е сортир.с-ма в RDC	03.08.2020 г.	851 806.20	851 806.20	996 020	8.32%	2.37%	5.00%	846 922.25
2240-0000851	Надграждане съществ.автомат.складова с-ма KNAPP	03.08.2020 г.	810 589.20	810 589.20	947 820	8.32%	2.37%	5.00%	805 937.50
2240-0000852	Система KiSoft One за процесите в CDC и RDC	03.08.2020 г.	2 049 434.45	2 049 434.45	2 396 400	8.32%	2.37%	5.00%	2 037 674.40
2240-0000861	Логистична с-ма KNAPP към OSR	31.08.2021 г.	9 324 150.00	9 324 150.00	10 741 420	6.67%	2.57%	5.00%	9 279 834.20
2240-0000921	Климатична сплит с-ма Mitsubishi Electric T2	30.09.2024 г.	5 073.00	5 073.00	5 190	2.00%	0.41%	0.00%	5 065.40
2240-0000922	Климатична сплит с-ма Mitsubishi Electric T2	30.09.2024 г.	12 200.00	12 200.00	12 480	2.00%	0.41%	0.00%	12 180.35
2240-0000923	Климатична сплит с-ма Mitsubishi Electric T2	30.09.2024 г.	12 200.00	12 200.00	12 480	2.00%	0.41%	0.00%	12 180.35
2240-0000924	Таванен дифузор APKW 595 T2	30.09.2024 г.	784.00	784.00	800	2.00%	0.41%	0.00%	780.80
2240-0000927	Стенен конвектор Т2	25.10.2024 г.	528.00	528.00	540	2.05%	0.36%	0.00%	527.05
2240-0000928	Климатична инст-я VRF система Т2	01.11.2024 г.	109 923.40	109 923.40	112 430	1.97%	0.35%	0.00%	109 831.75
	<i>Общо 070501 Рожен Склад ГЛФ 2 Инвестиционни имоти</i>		<i>18 704 291.75</i>	<i>18 704 291.75</i>	<i>24 446 740</i>				<i>18 607 840.45</i>

Инвентарен номер	Наименование	Дата на въвеждане	Отчетна стойност (лв)	Балансова стойност 30.04.2025 (лв)	Възстановителна стойност (лв)	Физическо и техническо овехтяване (%)	Функционално овехтяване (%)	Икономическо овехтяване (%)	Пазарна стойност към 30.04.2025 г. (лв)
070502 Рожен Т3 топла връзка ИИ ГЛФ2									
2240-0000353	Реверсивен транспортър 4м Т3	20.10.2017 г.	7 878.65	7 878.65	10 240	15.06%	5.65%	5.00%	7 795.95
2240-0000354	Реверсивен транспортър 4м Т3	20.10.2017 г.	7 878.65	7 878.65	10 240	15.06%	5.65%	5.00%	7 795.95
2240-0000355	Елеватор повдигане на пале Т3	20.10.2017 г.	32 240.85	32 240.85	41 700	15.06%	5.65%	5.00%	31 747.15
2240-0000356	Елеватор повдигане на пале Т3	20.10.2017 г.	32 240.85	32 240.85	41 700	15.06%	5.65%	5.00%	31 747.15
2240-0000357	Реверсивен транспортър 30м Т3	20.10.2017 г.	53 608.20	53 608.20	69 340	15.06%	5.65%	5.00%	52 790.15
2240-0000358	Ел.табло към транспортъри Т3	20.10.2017 г.	39 406.15	39 406.15	50 020	15.06%	3.77%	5.00%	38 841.35
	<i>Общо 070502 Рожен Т3 топла връзка ИИ ГЛФ2</i>		<i>173 253.35</i>	<i>173 253.35</i>	<i>223 240.00</i>				<i>170 717.70</i>
070503 Рожен Т4 транспортен коридор ГЛФ2									
2240-0000864	Климатик 24 000 ВТУ Т4	24.10.2022 г.	8 256.90	8 256.90	9 400	6.99%	1.26%	5.00%	8 200.90
	<i>Общо 070503 Рожен Т4 транспортен коридор ГЛФ2</i>		<i>8 256.90</i>	<i>8 256.90</i>	<i>9 400.00</i>				<i>8 200.90</i>
ОБЩО РОЖЕН ГЛФ 2:			18 984 339.35	18 984 339.35	24 784 440				18 885 182.65