

S.C. AB Consulting S.R.L. Timișoara
Evaluări și consultanță
Telefon: 0722-278.559
e-mail: ab_consulting_ro@yahoo.com

Cod unic de înregistrare: RO 4248247
Nr. Reg. Com. J35/1846/1993
Timișoara, Str. Daliei nr. 2

RAPORT DE EVALUARE

Client: S.C. STICLOVAL S.A.

Sediu social: JUDEȚUL PRAHOVA, VĂLENII DE MUNTE,
STR. FRINGHESTI 17-19

Obiect: EVALUARE TERENURI ȘI CONSTRUCȚII

SCOP: ESTIMARE VALOARE JUSTĂ PENTRU
RAPORTAREA FINANCIARĂ

Data de referință a evaluării:

29.11.2022

Data întocmirii raportului de evaluare:

06.12.2022

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial, nu va fi utilizat decât în scopul pentru care a fost întocmit.

SINTEZA EVALUĂRII

Subiectul evaluării	S.C. Sticloval S.A. , cu sediul în județul Prahova, Vălenii de Munte, STR. FRINGHESTI, Nr. 17-19, CIF 1336115, J29/158/1991. CAEN Principal: 899 CAEN Descriere: Alte activitati extractive - Producator de nisip cuartos, adezivi și mortare uscate.
Scopul evaluării	Estimarea valorii juste în vederea înscrierii în contabilitate a unor mijloace fixe de natura construcțiilor și terenurilor care aparțin la S.C. Sticloval S.A.
Tipul valorii estimate	Valoarea justă, așa cum este ea definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, care înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022, și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR. Valoarea estimată este valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară), punctul 90 din Standarde: 90.1 IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui <i>activ</i> sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
Instrucțiunile evaluării	Conform contractului nr 21/21.11.2022.
Premisele evaluării	Proprietatea a fost evaluată în ipoteza respectării principiului continuității activității.
Ipoteze și ipoteze speciale	La elaborarea prezentului raport de evaluare s-a ținut seama de anumite ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează.
Data	De referință a evaluării: 29.11.2022
Data	Întocmirii raportului de evaluare: 06.12.2022
Rezultatele evaluării	Au fost utilizate următoarele abordări ale evaluării: 1. abordarea prin cost 2. abordarea prin piață
Concluziile evaluării	Valoarea justă estimată este cea obținută prin metoda costurilor pentru construcții și metoda comparației de piață pentru terenuri și se prezintă sintetizat mai jos, situația analitică fiind găsită în anexe:



S.C. AB Consulting S.R.L. Timișoara
Evaluări și consultanță

Cod unic de înregistrare: RO 4248247
Nr. Reg. Com. J35/1846/1993

Telefon: 0722-278.559
e-mail: ab_consulting_ro@yahoo.com

Fax: 0356-816.333

	Denumire	Valoare de inventar	Valoare ramasa	Valoare justa	Diferente din evaluare
	Terenuri	1.902.652	1.902.652	2.563.665	661.013
	Constructii	4.295.778	2.079.846	3.669.561	1.589.716

Timișoara
06.12.2022

S.C. AB Consulting S.R.L.
Membru corporativ Anevar
Număr Certificat 0334



CUPRINS

Sinteza evaluării

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului
Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați
Scopul evaluării
Identificarea proprietății subiect
Tipul valorii
Data evaluării
Documentarea necesară
Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare
Ipoteze și ipoteze speciale
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
Declararea conformității cu SEV
Descrierea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

Prezentarea societății. Acționarii.
Aria de piață
Descrierea bunurilor

3. EVALUAREA

Abordarea prin costuri
Abordarea prin piață

4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către S.C. AB CONSULTING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, reprezentată prin administrator Anca Blajovan, evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI, EI, EBM. S.C. AB CONSULTING S.R.L. Timisoara a fost înființată în 1993, societatea fiind specializată în servicii de evaluare a societăților comerciale, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, planuri de afaceri și studii de fezabilitate. S.C. AB CONSULTING S.R.L. Timisoara are competente de evaluare pentru următoarele secțiunile precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile.

Datele de identificare ale societății: S.C. AB CONSULTING S.R.L. Timisoara
Adresa sediu social: Timisoara, str. Daliei nr.2, jud. Timis Telefon: 0722-278.559; E-mail: ab_consulting_ro@yahoo.com; Registrul Comerțului sub nr: J35/1846/1993 Cod de înregistrare fiscală: RO4248247; Autorizație ANEVAR: 00334/2013.

Evaluarea prezentată în acest raport a fost realizată de S.C. AB Consulting S.R.L. reprezentată prin Anca Blajovan și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată de către Anca Blajovan, Expert evaluator întreprinderi, proprietăți imobiliare, bunuri mobile, membru Anevar, legitimație 10736.

Certificăm, după cele mai bune cunoștințe ale noastre, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu există niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu există nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea noastră în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;

Analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2020; Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară de peste 25 ani, pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări; acest aspect poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesională la Asigurări AllianzTiriac S.A. atât pentru societate cât și pentru persoană fizică.



1.2. Identificarea
clientului și a oricăror
utilizatori desemnați

Clientul și destinatarul lucrării este societatea comercială **S.C. Sticloval S.A.**, cu sediul în Vălenii de Munte, str. Frînghești 17-19, cod de identificare fiscală 1336115, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J29/158/1991. În consecință, utilizatorul desemnat al acestei lucrări este societatea **Sticloval S.A.** și conține informații adecvate doar necesităților ei.

1.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii juste a unor construcții și terenuri în vederea evidențierii în contabilitate. Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial, nu va putea fi copiat și nu va fi transmis unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. AB Consulting S.R.L. și al Sticloval S.A. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri în afara contextului prezentat.

1.4. Identificarea
proprietății subiect

Obiectul evaluării se referă la mijloacele fixe de tip terenuri și construcții. Ele sunt identificate în localitatea Vălenii de Munte, în localitatea Gura Vitioarei.

Terenurile sunt:

- Înscrise în Cartea Funciară
- Neînscrise în Cartea Funciară
- Aparținând Statului Român cu drept de administrare STICLOVAL SA

Construcțiile sunt:

- Pe str. Frînghești
- Pe str. Lalelelor
- La cariera de nisip

1.5. Tipul valorii

- ✍ Valoarea estimată în această lucrare este valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară), punctul 90 din Standarde:
- ✍ 90.1 IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui *activ* sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
- ✍ Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 90, **valoarea justă** definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.
- ✍ Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.
- ✍ Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară 289 conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.
- ✍ IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în

funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele: • datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”; • datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”; • datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”

✎ **Deprecierea.** IAS 16 prevede cerința ca entitatea să declare amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situațiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul duratei de viață utilă a acestuia de către o entitate. Există o cerință de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ în raport cu întregul. Pot fi grupate componentele care au o durată de viață utilă similară și care se amortizează într-un mod similar. În cazul proprietății imobiliare, de obicei, terenul nu se amortizează. Deseori evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă. Termenul de deprecieri este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul deprecieri, de obicei, este folosit când se face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

1.6.Data evaluării

Data de referință a evaluării este 29.11.2022, când cursul valutar valabil la această data era de 4,9184 lei/eur. Data întocmirii raportului de evaluare este 06.12.2022.

1.8.Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare

- ✎ Baza informațiilor pentru raportarea financiară este situația contabilă.
- ✎ Lista terenurilor cu valoare de inventar, suprafață și data achiziției, pe fiecare locație.
- ✎ Situația construcțiilor cu valoare de inventar, amortizare, data PIF, suprafață, pe fiecare locație.
- ✎ Informații privind cifra de afaceri, veniturile și cheltuielile, profitul sau pierderea; balanța și bilanțul contabil.
- ✎ Extrase CF cuprinzând suprafața terenurilor, a clădirilor.
- ✎ Schițe și planuri de situație.
- ✎ Discuții cu reprezentanții societății, d-na Tatiana Olteanu și dl Sorin Georgescu.
- ✎ Surse publice și private privind prețul pe mp teren cu și fără construcții.



1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

- ✎ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către conducerea societății S.C. Sticloval S.A. și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra bunurilor este considerat valabil.
- ✎ Evaluatorul nu-și asumă nici o răspundere pentru eventualele vicii ascunse care să diminueze valoarea.
- ✎ Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, iar evaluatorul nu se angajează pentru o expertiză sau o cercetare științifică pentru a putea fi descoperit.
- ✎ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile la data evaluării, alegerea metodelor făcându-se ținând seama de limitele fiecăruia dintre ele.
- ✎ Acest raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. În cazul în care aceste condiții se modifică, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- ✎ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării raportului, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ✎ Situația actuală a bunurilor și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- ✎ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- ✎ Ipoteza specială este abaterea de la Standarde explicată mai jos.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✎ Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.
- ✎ Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.
- ✎ Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial.
- ✎ Estimarea valorilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- ✎ Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- ✎ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, nici măcar concluziile referitoare la valori sau identitatea evaluatorului nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- ✎ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

**1.11. Declarația
conformității cu SEV**

Această lucrare a fost întocmită în conformitate cu:
SEV 100 Cadrul general
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valori (IVS 104)
SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

**1.12. Descrierea
raportului**

Pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acesteia, raportul face trimitere la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării. Acest raport este un raport de evaluare întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință și descrierea tuturor datelor, faptelor și analizelor pe care s-a bazat opinia cu privire la valorile raportate, nefiind necesară nicio abatere de la Standarde.

S-a evaluat terenul la valoarea de piață, apoi construcțiile, la cost de înlocuire. Nu s-au folosit abordări prin venit deoarece societatea este pe pierdere de câțiva ani.



2. PREZENTAREA DATELOR

Prezentarea
societății.
Acționarii.
Date contabile

Principală activitate a STICLOVAL SA este extragerea și prelucrarea nisipului cuarțos pentru diversele cerințe ale pietei. Dedicată la început industriei sticlei și ceramicii fine, datorită declinului acestei industrii în România, s-a adaptat și din anul 2014 a început producția de materiale de construcții, respectiv adezivi și mortare scate sub marca ITAL KOL.

S.C. Sticloval S.A. este o societate comercială pe acțiuni. Principală activitatea a societății este:

Secțiune CAEN: B - INDUSTRIA EXTRACTIVĂ

Diviziune CAEN: 08 - Alte activități extractive

Grupă CAEN: 089 – Alte activități extractive n.c.a.

Clasă CAEN: 0899 - 089 – Alte activități extractive n.c.a.

Platitor TVA: DA

TVA la încasare: NU

Capital social: 6.329.728 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise:
acțiunile au o valoare nominală de 2.5 lei

Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:

B.V.B - Sistemul Alternativ de Tranzacționare (AeRO) – simbol STOZ .

Numărul efectiv de salariați existenți la sfârșitul trimestrului III 2022 este de 24.
Nivelul de pregătire al personalului existent:

- 28 % din personal au studii superioare
- 11 % din personal au studii medii tehnice
- 61% din personal au școala profesională sau cursuri de calificare

Societatea deține o serie de terenuri, construcții, utilaje și mașini necesare desfășurării activității. Clădirile sunt în general în stare satisfăcătoare spre bună, unele au fost parțial modernizate. Unele terenuri un se folosesc, la fel și unele construcții.

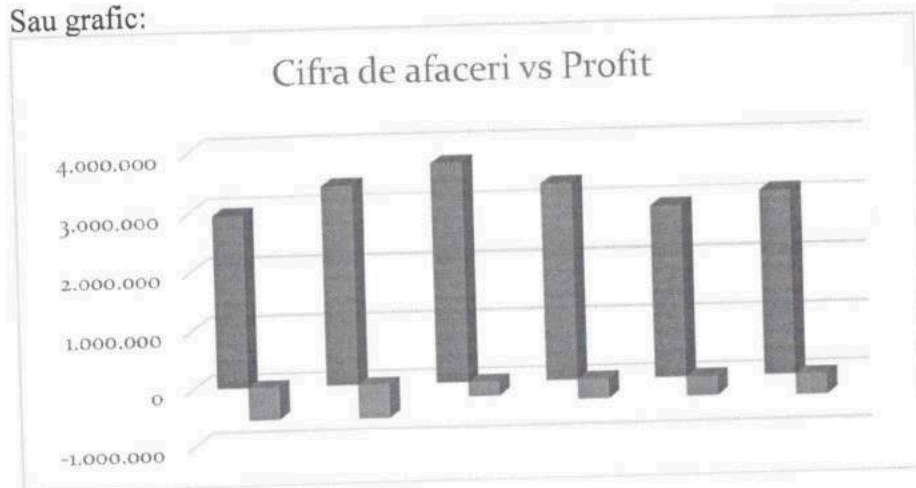
În ultimii ani, societatea a înregistrat pierdere datorată următorilor factori:

- ✶ scăderea puterii de cumpărare;
- ✶ lipsa comenzilor de nisipuri cuarțoase la nivelul capacității de producție;
- ✶ reducerea activității în domeniul construcțiilor și a materialelor de construcții;
- ✶ reducerea activității în industria sticlei și în sectorul metalurgic;
- ✶ caracterul sezonier al activității productive a societății.

Prezentăm câteva date analizate:

Cont profit și pierdere	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Cifra de afaceri	2.943.006	3.386.553	3.725.934	3.334.160	2.917.003	3.131.669
Profit/Pierdere Brut	-557.835	-584.313	-244.708	-329.126	-179.436	-357.391
Profit/Pierdere Net	-557.835	-584.313	-244.708	-344.279	-335.739	-357.391

Sau grafic:



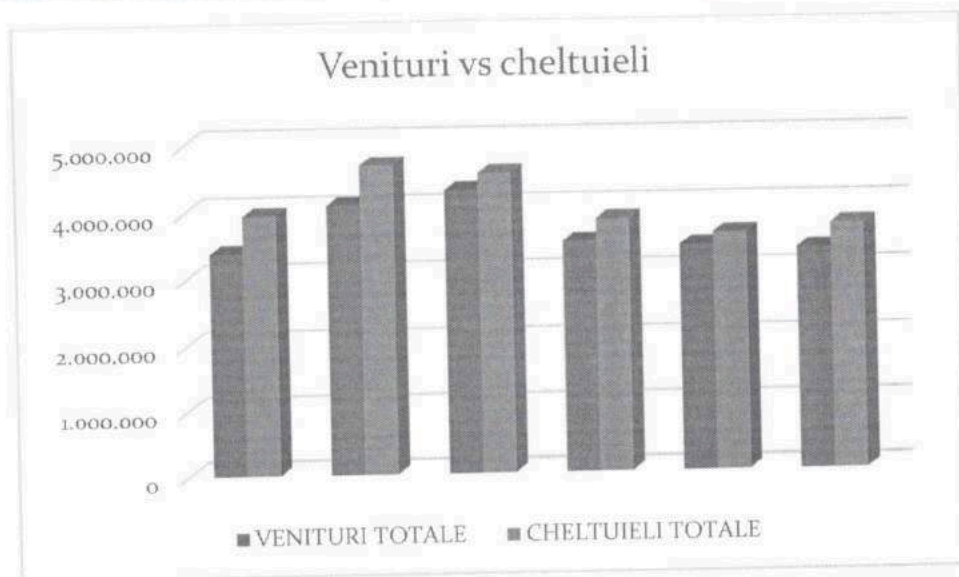
Calitatea unei firme este validată prin aprecierea produselor sale pe piață, situație evidențiată prin cifra de afaceri. Raportul dintre rezultatul obținut și cifra de afaceri reprezintă rata rentabilității comerciale.

În ultimii șase ani, rata rentabilității comerciale este negativă. Acest lucru se poate interpreta ca o depreciere economică și luată în calcul la estimarea valorii juste a construcțiilor.

2021	2020	2019	2018	2017	2016
-18,95%	-17,25%	-6,57%	-10,33%	-11,51%	-11,41%

La analiza veniturilor și cheltuielilor s-a observat că amortizarea construcțiilor este relativ mare, o posibilitate fiind raportarea financiară anterioară și eventualele investiții în care nu s-au ajustat duratele rămase de amortizare:

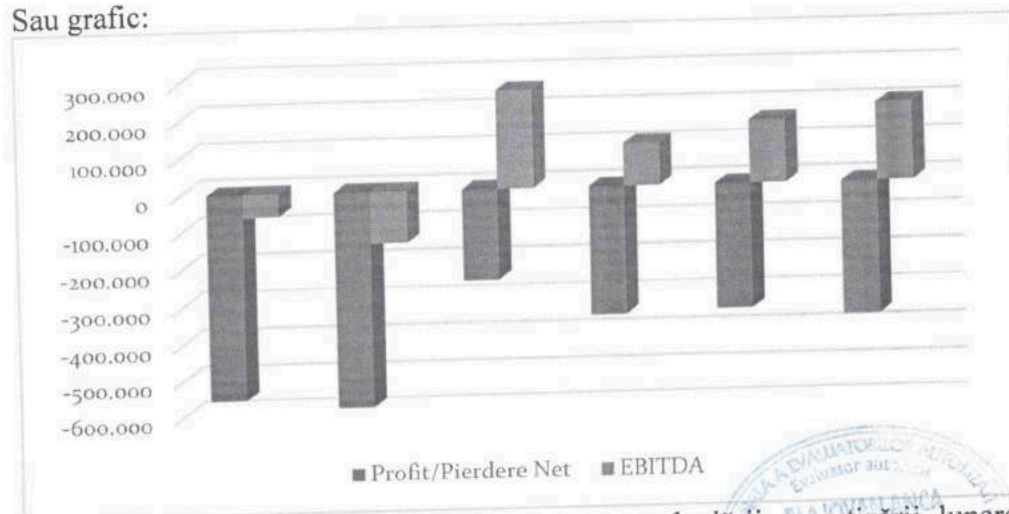
Cont profit și pierdere	2021	2020	2019	2018	2017	2016
VENITURI TOTALE	3.384.885	4.087.229	4.289.784	3.496.829	3.421.261	3.359.344
CHELTUIELI TOTALE	3.942.720	4.671.542	4.534.492	3.825.955	3.600.697	3.716.735



Profitul înainte de dobânzi, impozit, deprecie și amortizare (EBITDA – earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) exprimă potențialul de autofinanțare a investițiilor, de achitare a obligațiilor față de bugetul statului și de remunerare a investitorilor de capital. Acesta este una dintre cele mai importante marje și are avantajul de a nu fi influențat de politicile de investiție (amortizare), de finanțare (îndatorare a societății) sau de politica fiscală (impozitarea profitului)

Cont profit si pierdere	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Profit/Pierdere Net	-557.835	-584.313	-244.708	-344.279	-335.739	-357.391
Amortizare	496.414	444.949	509.587	458.976	505.018	567.361
EBITDA	-61.421	-139.364	264.879	114.697	169.279	209.970

Sau grafic:



Din această analiză reiese clar necesitatea recalculării amortizării lunare prin recalcularea duratelor rămase de amortizat.



Structura acționarilor se prezintă astfel:

Detinator	Numar detineri	Procent
Cristescu Marius-Valentin	1.224.777	48,37%
SIF Muntenia Bucuresti sector 2	884.478	34,93%
Cristescu Emil	382.786	15,12%
Persoane fizice	39.850	1,57%
	2.531.891	100,00%

Aria de piață,
localizare, situația
juridică

Cu un PIB de 40,9 miliarde de lei în 2021, județul Prahova este a cincea economie a țării, după București, Cluj, Timiș și Constanța. Statistica nu este îmbucurătoare, fiindcă vorbim despre un regres; o lungă perioadă de timp, până prin anul 1995, exceptând Capitala, Prahova a fost cel mai puternic județ din țară, cu o contribuție la PIB-ul național de 4,1%, față de 3,9%, în prezent.

Regresul a fost cauzat de prăbușirea unor coloși care aveau legătură cu industria extractivă și de prelucrare. Este adevărat, aceste capacități au fost înlocuite, printre altele, cu 14 parcuri industriale (locul I în țară), dar tot nu s-au creat mecanismele prin care județul să-și recapete statutul și forța de altădată. În afară de a include municipiul Ploiești, supranumit „orașul Aurului Negru“, județul Prahova și-a câștigat notorietatea și prin cea mai căutată zonă de munte, Valea Prahovei, cu Sinaia, socotită „Perla Carpaților“ și, pentru spațiul rural, prin renumita podgorie „Dealul Mare“.

Situat în regiunea istorică Muntenia, la câteva zeci de kilometri nord de București, județul Prahova are o suprafață de 4.716 km², fiind al 33-lea, din țară, ca întindere. Este organizat administrativ în 104 localități: 2 municipii, 12 orașe (cu 53 de așezări asimilate) și 90 de comune, cu 405 sate. Relieful este foarte echilibrat, muntele, dealurile și câmpia ocupând suprafețe aproape egale.

Prahova deține 1.074 de monumente istorice, cel mai mare număr dintre județele țării, după București. Cu toate acestea, cu excepția Văii Prahovei, nu are faima altor zone din țară, cum ar fi Suceava sau Maramureș – cu mănăstirile sau bisericile din lemn din patrimoniul UNESCO. Județul are 23 de mănăstiri și schituri, câteva dintre acestea fiind monumente de importanță națională (Sinaia, Turnu, Apostolache, Brebu etc.), iar altele cu valoare extraordinară pentru lumea creștină (Ghighiu, Suzana, Caraiman, Cheia, Crasna, Jercălăi etc.). 19 dintre acestea se găsesc în mediul rural. Partea de cultură este completată de: 37 de muzee, unele unicat- Muzeul Ceasului ori al Petrolului, din Ploiești, monumente istorice de valoare națională excepțională (Castelul Peleş-Sinaia, **Casa memorială „Nicolae Iorga“, din Vălenii de Munte**, muzeele Hasdeu și Grigorescu, din Câmpina, Conacul Bellu, din Urlați), 31 de situri din neolitic, epoca bronzului și din perioada dacică (Drajna, Dumbrăvești și Târgșoru Vechi), 345 de biblioteci, care dețineau peste 4,3 milioane de volume, teatru, filarmonică etc.

Orașul Vălenii de Munte este situat pe Valea Teleajenului și este înconjurat de dealuri acoperite cu păduri, fiind cunoscut pentru Universitatea de Vară „Nicolae Iorga“, care reunește periodic oameni de știință și cercetători din România și de peste hotare.

Din punct de vedere al industriei, Vălenii de Munte adăpostește Prahova Industrial Parc, care funcționează în cadrul Parcului Industrial peste 20 de firme cu capital străin și autohton, cu domenii de activitate variate: construcții metalice civile și industriale, prelucrări mecanice prin așchiere, prelucrare lemn, confecții textile, aparatură medicală, prelucrare geam etc.

La Vălenii de Munte, concernul polonez Tymbark a cumpărat în iunie 2001 activele fostei fabrici de conserve, "Conserve SA", unde s-a aplicat o amplă acțiune de reamenajare și modernizare, transformând-o într-o unitate de îmbuteliere a băuturilor necarbonatate.

S.C. Sticloval S.A. este situată în partea de vest a orașului Vălenii De Munte, pe ambele maluri al Teleajenului, str Lalelelor la est și str. Fringhesti la vest.



La nivel de țară, producția industrială a scăzut în primele cinci luni din 2022 cu 0,8% ca serie brută și cu 2,4% ca serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonalitate față de perioada similară din 2021, anunță Institutul Național de Statistică.

Evoluția a fost determinată de scăderea producției și furnizării de energie electrică și termică, gaze, apă caldă (-6,1%) și a industriei extractive (-4,4%). Industria prelucrătoare a crescut cu 0,3%.

Dacă în urmă cu 30 ani industria extractivă reprezenta 10-15% din PIB, situația firmelor care activează în domeniul extracției se prezintă astfel:

☛ Numar agenti economici

29 agenti economici

0,00% din totalul agentilor economici din Romania

☛ Cifra de afaceri

131,6 milioane lei (29,9 milioane euro)

0,01% din cifra de afaceri a Romaniei

☛ Numar angajati

335 angajati

0,01% din totalul de angajati din Romaniei



Profit

27,8 milioane lei (6,3 milioane euro)
0,02% din profitul net realizat în România

Descrierea bunurilor

Conform evidenței contabile, societatea deține un număr de **22 de terenuri**, clasificate astfel:

TERENURI IN PROPRIETATEA SC. STICLOVAL SA - INSCRISE IN CARTEA FUNCARA	Curti Constr	Drum	Nepro- ductiv	Cai Ferate	Arabil
	66.574	1.137	6.814	2.436	1.635
TERENURI IN PROPRIETATEA SC STICLOVAL SA - NEINSCRISE IN CARTEA FUNCARA			3.342		
TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA INSCRISE IN CF STATUL ROMAN CU DREPT DE ADMINISTRARE SC STICLOVAL SA			86.138		

Adică centralizat:

Total terenuri Sticloval - MP 81.938

din care neutilizabil: 13.729

deci un procent de aproape 17% neutilizabil. Acestea reprezintă: Drumuri, căi ferate, fâșii de teren ce conțineau vechile trasee de conducte. Cele care nu sunt înscrise în CF reprezintă fâșii de terenuri care trec prin curțile oamenilor, ale altor instituții (școli, etc).

Prezentăm mai jos situația acestora:

Înscrise în CF:

Locatia incintei Localitate si adresa	Nr.C arte Func iara	Observatii
Valenii de Munte, str Anton Pann FN trupul3-linie CF	22043	Fasie lata de 2m. au ramas sinele... S-au fa drumuri asfaltate de catre Primarie peste s Nu s-a aprobat scoaterea de la CFR pt ca trece CF calatori in apropiere.
Valenii de Munte, Str Nicolae Iorga nr.14A(Berceni-trup1)	20732	traseu subteran sub liceul N Iorga si pe su curte.

Valenii de Munte, Str Avram Iancu FN (trup3-traseu conducte)	21753	prin curtile caselor, fasii de 1 m
Valenii de Munte, Str Doctor Istrate - trup D	21485	fasii intre strada si gardul Sticloval, cu copac
Valenii de Munte, Str Doctor Istrate nr 2A- (trupul A lot 1)	21864	fasii intre 0,5 si un 1m
Valenii de Munte, Str Doctor Istrate nr 2A- (trupul A lot 3)	21866	intre sosea si gardul oamenilor pe trotuar
Com. Gura Vitioarei, Str Doctor Istrate - trup C	20532	intre sosea si gardul oamenilor pe trotuar trasee de conducte, de-a lungul raului Teleaj
Com Gura Vitioarei , traseu Iaz B - Iaz Z	20480	0,5 - 1 m latime
Com Gura Vitioarei , Iaz Z - Iaz amonte G.V. trup 1	20493	0,5 - 1 m latime
Com Gura Vitioarei , Iaz Z - Iaz amonte G.V. trup 2	20502	trasee de conducte, de-a lungul raului Teleaj 0,5 - 1 m latime

Neînscrise în CF:

Locatia incintei Localitate si adresa	Observatii
Valenii de Munte, Str Nicolae Iorga (enclave prin curti particulare)	conducte pe stalpi, care traverseaza curtilor oamenilor, 6 sosea prin curtile oamenilor
Valenii de Munte str Berceni - (trupul 2 - traseu cond)	conducte pe stalpi, care traverseaza curtilor oamenilor, 6 sosea prin curtile oamenilor
Valenii de Munte, Str Doctor Istrati -(trup B-traseu cond)	conducte pe stalpi, care traverseaza curtilor oamenilor, 6 sosea prin curtile oamenilor
Valenii de Munte, Str Doctor Istrati -(trup C/2-traseu cond)	conducte pe stalpi, care traverseaza curtilor oamenilor, 6 sosea prin curtile oamenilor

Concluzie: Aceste terenuri nu au utilitate, nu pot fi valorificate printr-o eventuală vânzare. Din acest motiv, valoarea de piață a lor poate fi doar prețul obținut din cosirea și valorificarea fânului.

Următoarele terenuri au avut construcții care s-au demolat sau s-au degradat și care conțin și drumuri care fie sunt acoperite de vegetație, fie sunt de pământ:

Locatia incintei Localitate si adresa	Nr. Carte Funciara	Supr (mp)	Tip teren	Observatii
Valenii de Munte, punct Dinamitiera	21078	10.332	intravilan	Fost depozit de dinamita. A crescut padurea. Fara acces. Pe deal. Inspre Copani Poiana. Prin Valea Gardului. De pe str. Ungureni, o banda asfaltata, la 1 km pe drum de pamant..
Valenii de Munte, Str Doctor Istrate - trup A	21079	1.755	intravilan	au fost cladiri - adm, atelier, st pompare - demolate, inierbare, betoane Granita Valeni-Gura Vitioarei, spre Copaceni. La 5 km

Valenii de Munte, Str					
Doctor Istrate - trup B	21080	4.045	intravilan	Faneata. Se trav un pod si se intra pe un drum. Vecinatati fasii inguste. Au fost 3 cladiri cu birouri, ateliere - demolat, iarba si resturi de betoane. Pe deal.	
Com Gura Vitioarei, Punct Cariera GV	20368	8.686	intravilan	Drumul de acces la cariera trece prin incinta. Malul stang la raului Teleajen la granita.	

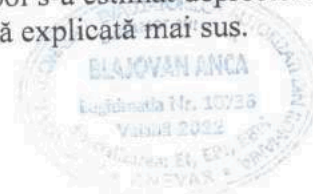
Nu s-au găsit informații privind terenuri similare vândute sau oferite spre vânzare sau terenuri de acest tip închiriate, de aceea evaluatorul a luat prețul pe mp informativ din Grila notarilor. Aceasta reprezintă abatere de la Standarde.

Pe str. Lalelelor societatea nu mai solosește această locație. S-a intenționat vânzarea acestei locații. S-au primit două oferte pentru teren și construcții. De asemenea, aici este instalat un releu de telefonie care are CF distinct. Evaluatorul a ținut cont de aceste informații. Terenul este situat într-o zonă de case.

Nr. Carte Funciara	Suprafata totala din CF(mp)	Tip teren	Curti Constr	Arabil	Observatii
22512	15.711	intravilan	14.076	1.635	apa, curent 220. Locatie nefolosita. Doar magazia adaposteste arhiva. Teren plan. In zon de case.
21017	111	intravilan	111		releu Vodafone

Pe strada Frînghești se desfășoară activitatea societății. Aici sunt construcții, iazuri de decantare, depozite de nisip, post trafo, etc. Locația are gaz, apa, curent 3,80, telefonie, fosa. Terenul este plan, drumul neasfaltat. Pana la str. Valea Gardului: 1 km drum de balast. Vecini: terenuri ale Primariei. De la intersectie era un drum catre Dinamitiera. În ceea ce privește iazurile, nu s-au putut obține informații scrise și credibile privind suprafața, adâncimea lor. În codul fiscal este precizat că dacă un activ nu poate fi evaluat, acesta este prezentat la valoarea rămasă de amortizat. Terenul din această zonă a fost evaluat ținând seama de ofertele de terenuri de vânzare din zonă.

La capitolul Construcții, acestea constau în clădiri de producție, depozite, clădiri administrative, cu rețelele aferente. Mai găsim silozuri, bazine de decantare apă, post trafo. În anexe sunt prezentate forografiile ale acestora precum și fișele de evaluare. Ele s-au evaluat la cost de înlocuire folosind cataloagele puse la dispoziție de Anevar și apoi s-a estimat deprecierea fizică. Rezultatul s-a ponderat cu deprecierea externă explicată mai sus.



3. EVALUAREA

Considerații preliminari

OMF 1802/2014 prevede:

103. – La reevaluarea unei imobilizări corporale, amortizarea cumulată la data reevaluării este tratată în unul din următoarele moduri:

a) recalculată proporțional cu schimbarea valorii contabile brute a activului, astfel încât valoarea contabilă a activului, după reevaluare, să fie egală cu valoarea sa reevaluată. Această metodă este folosită, deseori, în cazul în care activul este reevaluat prin aplicarea unui indice; sau

b) eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculată la valoarea reevaluată a activului. Această metodă este folosită, deseori, pentru clădirile care sunt reevaluate la valoarea lor de piață.

104. – În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ imobilizat este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei altei valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere valoarea acestuia, determinată în urma reevaluării.

105. – (1) Elementele dintr-o categorie de imobilizări corporale se revaluează simultan pentru a se evita reevaluarea selectivă și raportarea în situațiile financiare anuale a unor valori care sunt o combinație de costuri și valori calculate la date diferite.

(2) Dacă un activ imobilizat este reevaluat, toate celelalte active din categoria din care face parte trebuie reevaluate.

Considerații practice privind evaluarea pentru raportarea financiară

- ✎ Baza de pornire este evidența contabilă și nu situațiile cadastrale.
- ✎ Rezultatul evaluării pentru raportarea financiară estimat de evaluator **NU reprezintă noua valoare de inventar ci noua valoare contabilă netă.** Rezultatul evaluării respectiv valoarea rămasă după evaluare este echivalentul valorii contabile nete a mijlocului fix.
- ✎ Rezultatul pe fiecare număr de inventar se va înregistra așa cum rezultă din calcul sau din conversia cursului de schimb valutar și nu se vor efectua rotunjiri.
- ✎ Chiar dacă imobilizările corporale sunt amortizate integral și sunt folosite în continuare în procesul de producție și participă la obținerea de bunuri, ele vor trebui evaluate și va trebui estimată o durată de viață rămasă.
- ✎ Dacă valoarea rezultată se situează într-un interval de valori, iar valoarea netă contabilă este situată în acel interval, atunci valoarea rezultată în urma evaluării este la nivelul valorii contabile.
- ✎ În cazul în care rezultă o diferență redusă / nesemnificativă între valoarea netă contabilă și valoarea rezultată din reevaluare se păstrează valoarea netă contabilă.

Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii, evaluatorii aplică metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

a) abordarea prin piață;

- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Abordarea prin piață

În estimarea valorii juste s-a folosit metoda costului și cea a comparațiilor de piață.

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată. Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor. A fost folosită pentru a estima valoarea de piață a terenurilor.

În estimarea valorii terenului s-au folosit ofertele primite pt str. Lalelelor, s-a estimat valoarea construcțiilor și din total s-a extras valoarea terenului.

La str Frînghești s-a folosit metoda comparației de piață.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea directă;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Această metodă nu a fost aplicată deoarece societatea este pierdere de câțiva ani și nu a putu fi estimat un venit obținabil.

Abordarea prin cost

Conform GEV 630, abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ✎ construcții noi sau construcții relativ nou construite;

- ✍ construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- ✍ construcții aflate în faza de proiect;
- ✍ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În cazul de față, s-au luat în calcul costul de înlocuire prezentat în lucrarea Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire pentru clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, editura Iroval, 2022-2023.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

- ✍ Determinarea valorii de înlocuire
- ✍ Estimarea deprecierei cumulate
- ✍ Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de reconstrucție.

Determinarea valorii de înlocuire

Estimarea valorii de înlocuire brute unitare pe bază de prețuri unitare ale unor construcții similare.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ✍ uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Estimarea acestei deprecieri a fost făcută pe baza normativului P135/1999 în care s-a luat în calcul gradul de uzură pentru fiecare construcție în parte.
- ✍ neadecvarea funcțională – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Nu a fost cazul.
- ✍ depreciere din cauze externe, sau depreciere economică – a fost definită ca pierderea din valoarea sau utilitatea deplină a unei proprietăți, cauzată de factori externi acesteia: cererea scăzută pentru produsul respectiv,

concurența sporită, legislația de mediu și altele. Deoarece deprecierea economică este, de obicei, o funcție a influențelor din afară, care afectează o întreagă afacere mai degrabă decât active individuale sau grupuri izolate de active, uneori este cuantificată prin venit sau prin metoda cost capacitate, adică se cunoaște capacitatea a închiriere a unei construcții și se analizează cât s-a închiriat din ea. S-a considerat că deprecierea economică este dată de marja de profit negativă.

Estimarea valorii construcțiilor prin metoda costurilor:

Prin deducerea deprecierei fizice, deprecierei functionale și deprecierea din cauze externe s-a estimat valoarea justă a construcțiilor.

**Determinarea noilor
durate de utilizare
rămase**

În urma analizei mijloacelor fixe din punct de vedere contabil, s-a constatat că sunt active cu durata normală de utilizare expirată. Conform HG 1802/2014, Dacă o imobilizare corporală complet amortizată mai poate fi folosită, entitatea poate proceda la reevaluarea acesteia. Cu ocazia reevaluării imobilizării corporale, acesteia i se stabilesc o nouă valoare și o nouă durată de utilizare economică, corespunzătoare perioadei estimate a se folosi în continuare.

În acest sens, s-au verificat și corectat codurile de clasificare, s-a acordat durata normală de utilizare cea mai mare și s-a calculat durata consumată de la punerea în folosință până la data curentă. Dacă durata consumată este mai mare decât durata normală de utilizare, s-a concluzionat o durată de amortizare a noii valori juste de cinci ani. Totodată, pentru activele amortizate integral s-a calculat o durată de utilizare de cinci ani.

**Analiza rezultatelor și
concluzia asupra
valorii**

Pe parcursul lucrării s-au explicat ipotezele și condițiile realizării acestei lucrări. Detaliile de calcul sunt prezentate în anexe, valoarea justă fiind aceea obținută prin metoda costurilor, pentru construcții și valoarea de piață pentru terenuri.

ANEXE



SITUATIA TERENURILOR SOCIETATII LA DECEMBRIE 2022

OVAL S.A.

TERENURI IN PROPRIETATEA SC. STICLOVAL SA INSCRIE LA CARTEA FUNCARA

Titlu de Proprietate	Locatia incintei Localitate si adresa	TITLU PROPR.	Nr. Carte Funcara	Nr. Cadastral	Suprafata totala din CF(mp)	Tip teren	Curti Constr	Drum	Nepro- ductiv	Cai Ferate	Arabil	Observatii	Valoare de inventar	Valoare Pret mp justa	Pret mp cur
Valenii de Munte, Str Franghiesi nr 17-19		MO3-3439	20167	20167	27.962	intravilan	27.962					gaza, apa, curent 3,80, telefonie, fosa. Teren plan, Drum neasfaltat. Puna la str. VALEA GARDULUI: 1 km drum de balast. Vecini: terenuri ale Primariei. De la intersectie era un drum catre Dinamitera	624.978	1.031.462	7,5
Valenii de Munte, punct Dinamitera		MO3-3444	21078	21078	10.332	intravilan	9.939	393				Fost depozit de dinamita. A crescut padurea. Fara acces. Pe deal. In spre Copani Poiana. Prin Valea Gardului. De pe str. Ungureni, o banda asfaltata, la 1 km pe drum de pamant. Fasiu lata de 2m. au ramas sinele... S-au facut drumuri asfaltate de catre Primarie peste sine. Nu s-a aprobat scoaterea de la CFR pt ca trece CF calatori in apropiere. apa, curent 220. Locatie nefolosit. Doar magazia adposteste releu Vodafone	138.558	146.652	3
Valenii de Munte, Str Anton Pann FN trupul 3 linie CF		MO3-4800	22043	22043	2.436	intravilan			2.436			traseu subteran sub liceul N Iorga si pe sub curte. prin curtile caselor, fasiu de 1 m	54.447	1.198	0,1
Valenii de Munte, Str Lalelelor nr. 6		MO3-3440	22512	22512	15.711	intravilan	14.076					1.635 activa. Teren plan. In zona de case.	586.382	1.159.095	15
Valenii de Munte, Str Lalelelor nr. 6		MO3-3440	21017	21017	111	intravilan	111					releu Vodafone	3.969	8.189	15
Valenii de Munte, Str Nicolae Iorga nr.14A (Bercenti-trup1)		MO3-3446	20732	20732	744	extravilan	744					traseu subteran sub liceul N Iorga si pe sub curte. prin curtile caselor, fasiu de 1 m	16.629	366	0,1
Valenii de Munte, Str Avram Iancu FN (trup3-traseu conducte)		MO3-3446	21753	11436	874	extravilan			874			au fost cladiri - adm, atelier, st pompare - demolate, inerbare, betoane Granita Valeni- Gura Vinoarei, spre Copaceni. La 5 km	19.534	430	0,1
Valenii de Munte, Str Doctor Istratie - trup A		MO3-4313	21079	21079	1.755	intravilan	1.755					Faneta. Se trav un pod si se intra pe un drum. Vecinatati fasiu inguste.	39.226	25.895	3
Valenii de Munte, Str Doctor Istratie - trup B		MO3-4313	21080	21080	4.045	intravilan	3.907	138				fasiu inguste.	90.409	57.649	3
Valenii de Munte, Str Doctor Istratie - trup D		MO3-3441	21485	21485	27	intravilan			27			fasiu intre strada si gardul Sticloval, cu copaci	241	13	0,1
Valenii de Munte, Str Doctor Istratie nr 2A- (trupul A lot 1)		MO3-3441	21864	21864	501	intravilan			501			fasiu intre 0,5 si un 1m	11.197	246	0,1
Valenii de Munte, Str Doctor Istratie nr 2A- (trupul A lot 3)		MO3-3441	21866	21866	74	intravilan			74			intre sosea si gardul oamenilor pe trotuar	1.653	36	0,1
Com. Gura Vinoarei, Str Doctor Istratie - trup C		MO3-3441	20532	20532	415	intravilan			415			intre sosea si gardul oamenilor pe trotuar	3.710	204	0,1
Com Gura Vinoarei, Punct Cariera GV		MO3-3445	20368	20368	8.686	intravilan	8.080	606				au fost 3 cladiri cu birouri, ateliere - demolat, iarba si resturi de betoane. Pe deal. Drumul de acces la cariera trece prin incinta. Malul stang la raului Teleajean la granita.	194.140	128.164	3
Com Gura Vinoarei, traseu Iaz B - Iaz Z		MO3-3442	20480	20480	2.434	extravilan			2.434			trasee de conducte, de-a lungul raului Teleajean 0,5 - 1 m latime	21.760	1.197	0,1
Com Gura Vinoarei, Iaz Z - Iaz amonte G.V. trup 1		MO3-4314	20493	20493	338	extravilan			338			trasee de conducte, de-a lungul raului Teleajean 0,5 - 1 m latime	3.021	166	0,1
Com Gura Vinoarei, Iaz Z - Iaz amonte G.V. trup 2		MO3-4314	20502	20502	2.151	extravilan			2.151			trasee de conducte, de-a lungul raului Teleajean 0,5 - 1 m latime	19.230	1.058	0,1
TOTAL					78.596		66.574	1.137	6.814	2.436	1.635		1.829.084	2.562.021	

TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA INSCRIE LA CF STATUL ROMAN CU DREPT DE ADMINISTRARE SC STICLOVAL SA

Titlu de Proprietate	Locatia incintei Localitate si adresa	Nr. Carte Funcara	Nr. Cadastral	Suprafata CF(mp)	Locatia incintei	Observatii
Valenii de Munte, Str Franghiesi FN - extravilan		21495	21495	86.138		iaz decantor. Apa rezultata din procesul de fabricatie. Fara chimie. Obiectiv special
Valenii de Munte, Str Nicolae Iorga (enclave prin curti MO3 - 3443 - particular)		neinscise la CF		84	intravilan	conduce pe stalpi, care traversau curtilor oamenilor, 6 m de sosea prin curtile oamenilor
Valenii de Munte, Str Bercenti - (trupul 2 - traseu cond)		neinscise la CF		2.187	intravilan	conduce pe stalpi, care traversau curtilor oamenilor, 6 m de sosea prin curtile oamenilor
Valenii de Munte, Str Doctor Istratie - (trup B-traseu cond)		neinscise la CF		618	intravilan	conduce pe stalpi, care traversau curtilor oamenilor, 6 m de sosea prin curtile oamenilor
Valenii de Munte, Str Doctor Istratie - (trup C/2-traseu cond)		neinscise la CF		453	intravilan	conduce pe stalpi, care traversau curtilor oamenilor, 6 m de sosea prin curtile oamenilor
TOTAL				3.342		

Dif

661.013

Zona Valeni de Munte - str Valea Gardului - Str. Dr Istrai - Copaceni Poiana

Trasee conducte si CF. Fasii de teren 0,5-1 m. S-a calculat pretul pe mp prin valorificarea fanului obtinabil din cosire. TEREN NEPRODUCTIV.

Neimbuilate pt ca trec prin curtile oamenilor. S-a estimat valoarea de fan obtinabil prin cosire.

STATUL ROMAN

Str. Lalelelor	237330	316440
Oferta vanzare Lalelelor 15.20 eur/mp cu constructii	52497,999	
Valoarea cladiri eur:	184832	263942
Valoare teren , met reziduala:	11,7	16,7
Pret mp teren eur LALELELOR:		
Sediu - str. Franghesti	838860	978670
Valoarea cladiri eur:	661022	661022
Valoare teren , met reziduala:	177838	317648
Pret mp teren eur FRANGHESTI:	6,4	11,4



TERENURI IN PROPRIETATEA SC.
STICLOVAL-SA INSCRISE LA CARTEA
FUNCIARA

Curti Constr	Drum	Nepro- ductiv	Cai Ferate	Arabil
66.574	1.137	6.814	2.436	1.635

TERENURI IN PROPRIETATEA SC
STICLOVAL SA - NEINSCRISE IN CARTEA
FUNCIARA

3.342

TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA
INSCRISE LA CF STATUL ROMAN CU
DREPT DE ADMINISTRARE SC
STICLOVAL SA

86.138

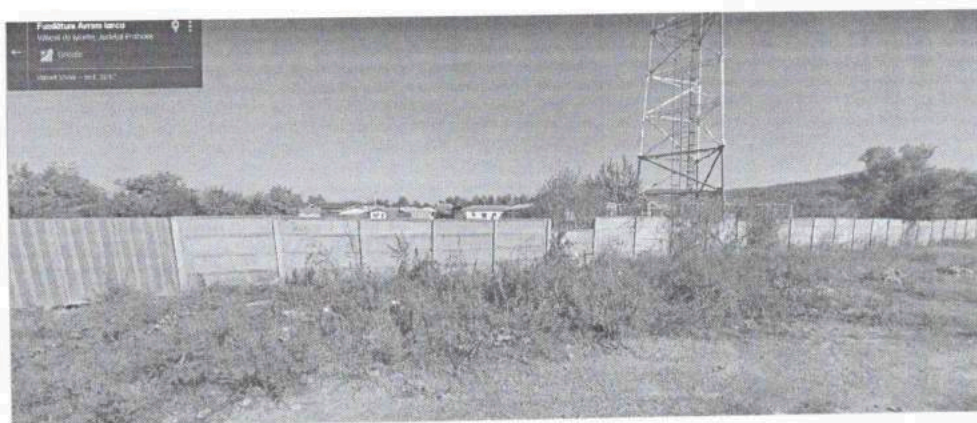
Total terenuri Sticloval - MP
din care neutilizabil:

81.938
13.729
16,76%





FRANGHESTI



LALELELOR
ZONA DE CASE



teren intravilan Valenii de Munte -Prahova

16 €/mp 37.500 €

Valenii de Munte, zona Central



central oras

15 eur/mp

Descriere

vand teren intravilan in Valenii de Munte (strada piatar-ultima portie pe dreapta (in fata de Citrus)) ,ideal zona de vacanta lezare
in strada ,drep toate facilitatile (apa gaze lumina) ,Zona selecta - Suprafata de 2500 metri patrati ,Ame in regula
tel: (081) 200 1000000

Teren de vânzare in Valenii de Munte la 28.428 €

Acasa > Prahova > Valenii de Munte > Proprietar - vand teren in Valenii de Munte



Proprietar - vand teren in Valenii de Munte

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	2,3 €	Deschidere stradala	50 m
Suprafata utila	12360 m²	Clasificare teren:	Extravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Teren cu livada pruni. Curent si apa trase, drum acces. Gaze la 150 de metri. Studiu geo.
Terenul poate fi trecut in intravilan avand adresa stradala

estul orasului

extravilan





nord-est

26 eur/mp



Teren intravilan 15000 mp, parcul Industrial Valenii de Munte

390 000 €

Prahova (judet), Valenii de Munte, Prahova (judet)

26 €/m²

Rata estimata:
8.481 RON /luna

Avans:
289.575 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata	15.000 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

← Inapoi la lista

Teren de Vanzare > Prahova > Valenii de Munte > Padure de vanzare in Valenii de Munte



Padure de vanzare in Valenii de Munte

19 900 €

Prahova (judet), Valenii de Munte, Prahova (judet)

8 €/m²

Rata estimata:
433 RON /luna

Avans:
14.776 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata	2.500 m²	Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Padure

Pt terenurile fasii, s-a socotit venitul obtenabila din cosire si valorificare fan.
Pret = 1000 eur/ ha, adica 0,1 eur/mp



Comoruri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Casa+teren de vanzare valenii de munte, zona valea gardului
 Prahova, Valenii de Munte · [Vezi pe harta](#)

100 000 EUR
Valabil din 15.11.2022 12:11:45

[Salveaza proiectul pe lista ta](#)



1/8






Specificatii

Suorafata terenului 4877.0 m²

teren cu casa Valea Gardului

100000 eur

4877 mp teren

25000 eur casa

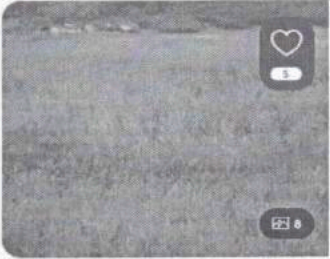
15 eur/mp

Județul Prahova · Valenii de Munte · [Anunțuri recente](#) · 1 selecție · [Vezi filtre \(1\)](#)



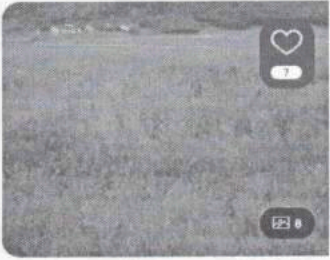
Vălenii de Munte, zona Centrală
 • 3000 mp • f.s. 35 m • intravilan • constructii

40.000 € 13,33 €/mp



VANZARE TEREN VALEII DE MUNTE, BUGHEA, INTRAVILAN CONSTRUIBIL, LANGA PADURE, 20
 Vălenii de Munte, zona Centrală
 • 2000 mp • f.s. 14 m • intravilan • constructii

26.000 € 13 €/mp



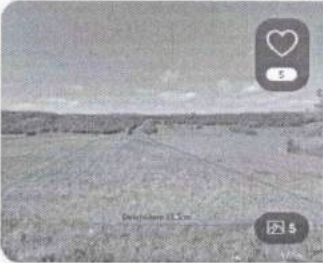
VALEII DE MUNTE, TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL, LANGA PADURE, 2000MP, GAZE...
 Vălenii de Munte, zona Centrală
 • 2000 mp • f.s. 14 m • intravilan • constructii

26.000 € 13 €/mp



Județul Prahova Valenii de Munte X Abonament local 1 selectie X Vezi filtre (1) v

37.800 €
Câmpina, Nord
E, 4.200 mp



Teren vanzare Str. N. Balcescu, Valenii de Munte
Valenii de Munte, zona Centrala
• 2545 mp • f.s. 15,5 m • intravilan • constructii

34.993,75 € 13,75 €/mp Comision 0%

95 / 256 - 100% + [] []

	Valenii de Munte	Breaza	Boicești - Scaeni	Balcoi	Urteni	Azuaga	Comarnic	Mizil	Plopieni	Busteni	Slanic	Valenii de Munte
Breaza	39,28	33,08	15,50	8,68	27,49	23,15	10,96	2,89				
Boicești - Scaeni	11,37	6,20	4,13	2,69	8,06	4,34	2,89	1,86				
Balcoi	12,40	8,27	4,13	2,69	8,68	5,79	1,86	1,65				
Urteni	8,27	4,13	3,31	2,27	5,79	2,89	2,27	1,65				
Azuaga	65,12	49,61	26,87	9,72	53,54	36,18	18,81	6,82				
Comarnic	13,44	8,27	4,13	2,69	9,51	5,79	2,89	1,86				
Mizil	8,27	4,13	3,31	2,27	5,79	2,89	2,27	1,65				
Plopieni	8,27	4,13	3,31	2,27	5,79	2,89	2,27	1,65				
Busteni	78,56	57,88	32,04	12,61	64,91	41,76	22,53	8,89				
Slanic	11,37	6,20	4,13	1,86	8,06	4,34	2,89	1,24				
Valenii de Munte	33,08	15,50	7,65	4,34	23,15	10,96	5,37	3,10				

Valoarea terenurilor situate în extravilanul localitatilor reprezintă:

- un procent de 60% din valoarea terenurilor situate în intravilanul localitatilor (zona D), pentru terenuri cu front la drumuri naționale sau județene;
- un procent de 40% din valoarea terenurilor situate în intravilanul localitatilor (zona D), pentru terenuri cu front la drum local de exploatare;
- pentru terenurile ocupate cu platforme industriale sau agricole - dacă acestea sunt intabulate - valoarea se diminuează cu 50%.

Corecții pentru utilități și alte criterii:

- K1. Lipsa acces direct la apă curentă și canalizare: 0,85
 - K2. Lipsa acces direct la rețea gaze naturale: 0,95
 - K3. Lipsa acces direct la rețea de energie electrică: 0,96
 - K4. Lipsa acces la drum public modernizat: 0,85
 - K5. Existența pe teren a unei rețele aeriene de energie electrică: 0,60
 - K6. Existența pe amplasament a unei magistrale de gaze: 0,60
- Valoare corectată = Valoarea de bază x K1 x K2 x ... x Kn

K1 lipsa acces 0,85
3,02005





In apropiere de Sticloval
8 eur/mp

Padure de vanzare in Valeni de Munte

19 900 €

Q Probova (Judea) Valeni de Munte, Probova (Judea)

8 Clad

Rata estimata
433 RON/luna

Avanz
14.776 RON (15%)

Perioada imprumutului
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata	2.500 m ²	Tip teren	Zone informale
Inclinatie	Zone informale	Scurtate	Zone informale
Vizibilitate la distanta	Zone informale	Tip vanzator	agentie

Descriere

Compania Holur Impo propune spre vanzare o padure situata in localitatea Valeni de Munte, in apropierea casei Bogdan. Terenul are o suprafata de 2500mp si are iesire la drum asfaltat.

Pretul este de 19 900 negociabil

Particularitati

Infrastructura	Zone informale
Conditii	Zone informale
Caracteristici	aprac, drum asfaltat



GRILA DATELOR DE PIATA

Comparatii teren intravilan FRINGHESTI

specificatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile		
		A	B	C
Adresa	Valenii de Munte Fringhesti	Valenii de Munte	Valenii de Munte	Valenii de Munte
Pret tranzactie/oferta (euro/ha)		8	13	13
Corectie oferta (%)		0%	0%	0%
Pret oferta corectat (euro/mp)		19.900	26.000	39.000
Suprafata (mp)	27.962	2.500	2.000	3.000
transmiterea dr.de propr. asupra terenului	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
corectie		0	0	0
pret corectat		19.900	26.000	39.000
Data ofertei		2022	2022	2022
corectie		0%	0%	0%
pret corectat		19.900	26.000	39.000
localizare	Valenii de Munte vest	Valenii de Munte vest	Valenii de Munte est	Valenii de Munte est
corectie		10%	-10%	-10%
pret corectat		21.890	23.400	35.100
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
corectie		0%	0%	0%
pret corectat		21.890	23.400	35.100
dimensiune	27.962	2.500,0	2.000,0	3.000,0
corectie		-25%	-25%	-25%
pret corectat		16.418	17.550	26.325
Tip teren, calitate	cariera	teren intrav	teren intrav	teren intrav
corectie		15%	15%	15%
pret corectat		18.880	20.183	30.274
Constructii pe teren	da	nu	nu	nu
corectie		-5%	-5%	-5%
pret corectat		17.936	19.173	28.760
corectie totala bruta(EURO)		-1.963,88	-6.826,63	-10.239,94
corectie totala bruta procentuala (%)		-9,87%	-26,26%	-26,26%
pret pe mp		7,52	9,59	9,59

S-au efectuat corectii la dimensiunea terenului, existenta constructiilor, localizare



CF 22512

Oferta vanzare Lalelelor 15-20 eur/mp cu

constructii

237.330

316.440

Valoarea cladiri eur:

52.498

Valoare teren , met reziduala:

184.832

263.942

Pret mp teren eur LALELELOR:

11,7

15,3

GRILA DATELOR DE PIATA

Comparatii teren intravilan FRINGHESTI

specificatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile		
		A	B	C
Adresa	Valenii de Munte Lalelelor	Valenii de Munte	Valenii de Munte	Valenii de Munte
Pret tranzactie/oferta (euro/ha)		8	13	13
Corectie oferta (%)		0%	0%	0%
Pret oferta corectat (euro/mp)		19.900	26.000	39.000
Suprafata (mp)	15.822	2.500	2.000	3.000
transmiterea dr.de propr. asupra terenului	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
corectie		0	0	0
pret corectat		19.900	26.000	39.000
Data ofertei		2022	2022	2022
corectie		0%	0%	0%
pret corectat		19.900	26.000	39.000
localizare	Valenii de Munte	Valenii de Munte	Valenii de Munte est	Valenii de Munte est
corectie		10%	20%	20%
pret corectat		21.890	31.200	46.800
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
corectie		0%	0%	0%
pret corectat		21.890	31.200	46.800
dimensiune	15.822	2.500,0	2.000,0	3.000,0
corectie		-25%	-25%	-25%
pret corectat		16.418	23.400	35.100
Tip teren, calitate, acces	teren intravilan intre case	teren intrav	teren intrav	teren intrav
corectie		15%	15%	15%
pret corectat		18.880	26.910	40.365
Constructii pe teren	da	nu	nu	nu
corectie		-5%	-5%	-5%
pret corectat		17.936	25.565	38.347
corectie totala bruta(EURO)		-1.963,88	-435,50	-653,25
corectie totala bruta procentuala (%)		-9,87%	-1,68%	-1,68%
pret pe mp		7,52	12,78	12,78

Rezultate:

12 eur/mp

15 eur/mp

13 eur/mp

Avand in vedere ofertele ferme de cumparare proprietate, evaluatorul apreciaza ca 15 eur/ mp teren este un pret
obtenabil.

