

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

Nr. 32/16.05.2025

RAPORT DE EVALUARE

Client: S.C. STICLOVAL S.A.

Sediu social: Vălenii de Munte, Str. Fringhești, Nr. 17-19, Prahova

Obiect:

Nr. Crt	Localitate si adresa	Nr.Carte Funciara	Suprafata	Observatii	Tip teren
1	Valenii de Munte,Str Lalelelor nr. 6	31665	11.848	Teren liber	intravilan
2	Valenii de Munte,Str Lalelelor nr. 6	29097	106	Incinta Vodafone	intravilan
3	Valenii de Munte,Str Lalelelor nr. 6	31666	3.863	Teren cu construcții:	intravilan
3.1.			150	PLATFORMA BETON	
3.2.			129	MAGAZIE MATERIALE C1	
3.3.			731	ATELIER MECANIC C2+C3+C4+C5	
3.4.			300	PLATFORMA PARCARE AUTO SI REP.	
3.5.			235	IMPREJMUIRE GARAJ	
3.6.			300	COLECTOR SI SEPARATOR	

Scop: Estimarea valorii de piață
în vederea transferului de proprietate

Data de referință a evaluării: 16.05.2025

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.05.2025

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

SINTEZA REEVALUĂRII

Subiectul evaluării

S.C. STICLOVAL S.A., cu sediul în județul Prahova, Vălenii de Munte, Str. Frînghești, Nr. 17-19, cod de înregistrare fiscală RO1336115, Număr la Registrul Comerțului J29/158/1991, reprezentată prin director general Opriș Emanoil și contabil șef Olteanu Tatiana. Societatea este cotate la Bursa de Valori București.

Societatea este o entitate juridică din România, având forma unei societăți pe acțiuni și își desfășoară activitatea în conformitate cu Actul Constitutiv, cu Legea Societăților și cu legislația aplicabilă în vigoare în România.

Sediul social: str.Franghesti , nr. 17 - 19 , Valenii de Munte , jud. Prahova , ROMANIA

Numarul de telefon/fax: 0244.280.928

Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: 1336115

Numar de ordine in Registrul Comertului: **J1991000158299**

Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: B.V.B-Sistemul Alternativ de Tranzactionare (AeRO) – simbol STOZ.

Capital social subscris si varsat: 6.329.727,50 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise: actiunile au o valoare nominala de 2.5 lei.

STICLOVAL S.A. are ca obiect principal de activitate exploatarea si prepararea nisipurilor cuartoase . Activitatea de productie, prelucrare si vanzare a nisipului si adezivilor este completata de servicii catre terti : transport nisip ; inchirieri utilaje, cod CAEN 899- Alte activități extractive, Rev 2(similar 0899- Rev3).

Scopul evaluării

Estimarea valorii de piata în vederea valorificării a unor active corporale de natura terenurilor și construcțiilor, din Vălenii de Munte, str Lalelelor nr. 6.

Ele sunt cuprinse în trei CF-uri, astfel:

Nr. Crt	Localitate si adresa	Nr.Carte Funciara	Suprafata	Observatii	Tip teren
1	Valenii de Munte,Str Lalelelor nr. 6	31665	11.848	Teren liber	intravilan
2	Valenii de Munte,Str Lalelelor nr. 6	29097	106	Incinta vodafone	intravilan
3	Valenii de Munte,Str Lalelelor nr. 6	31666	3.863	Teren cu construcții	intravilan

Tipul valorii estimate

Valoarea de piață, așa cum este ea definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2021 și sunt adaptate specificului pieței din România.

Instrucțiunile evaluării

Conform termenilor contractuali.

Premisele evaluării	Proprietatea a fost evaluată în ipoteza respectării principiului continuității activității. La această dată, societatea
---------------------	--

Ipoteze și ipoteze speciale

—

Data întocmirii raportului de evaluare 16.05.2025

Rezultatele evaluării

Au fost utilizate urmatoarele abordari ale evaluarii:

1. Abordarea prin piață – s-a folosit pentru estimarea valorii terenurilor
2. Abordarea prin cost – s-a folosit pentru estimarea valorii construcțiilor

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au obținut următoarele rezultate:

Nr. Crt	Nr.Carte Funciara	Suprafata	Observatii	Tip teren	Valoare de piata lei
1	31665	11.848	Teren liber	intravilan	1.269.742
2	29097	106	Incinta vodafone	intravilan	11.360
3	31666	3.863	Teren cu construcții	intravilan	342.646
3.1.		150	PLATFORMA BETON		2.687
3.2.		129	MAGAZIE MATERIALE C1		73.050
3.3.		731	ATELIER MECANIC C2+C3+C4+C5		254.037
3.4.		300	PLATFORMA PARCARE AUTO SI REP.		11.507
3.5.		235	IMPREJMUIRE GARAJ		2.806
3.6.		300	COLECTOR SI SEPARATOR		1
					344.088
	31666	Total			686.734

Concluziile evaluării

Evaluarea prezentă se referă la terenuri libere și terenuri cu spații industriale. S-au folosit abordările de mai sus.

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 reflectă cel mai bine condițiile pieței la momentul efectuării lucrării. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata. S-au găsit suficiente comparabile prin care evaluatorul și-a format o opinie privind valoarea terenurilor. Explicațiile se regăsesc în lucrare. Deducerea sau nededucerea de TVA se aplică conform Codului Fiscal.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune,

inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru diverse tipuri de deprecieri, dacă activul nu este nou. A fost folosită pentru estimarea valorii construcțiilor.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață este cea prezentată mai sus.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea piete, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Timișoara
16.05.2025

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

Situația economică generală, piața spațiilor logistice
Chirii și gradul de ocupare
Piața terenurilor

3. EVALUAREA

Abordarea prin piață
Abordarea prin cost
Abordarea prin venit
Cea mai bună utilizare

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 secțiuni 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 părținare 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 sau micșorarea 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 a bunurilor editia 2022;
- Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară 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 acestei lucrări este S.C. Sticloval S.A. Vălenii de Munte, Prahova. În consecință conține informații folositoare doar necesităților ei.

1.3.Scopul evaluării

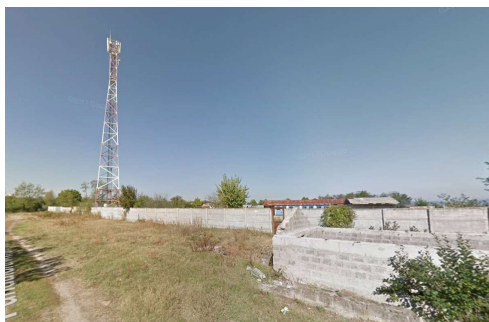
Estimarea valorii de piață a unor terenuri și construcții. Acestea sunt înscrise în CF 29097, 31665 și 31666.

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 clientului și destinatarului. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri în afara contextului prezentat.

1.4.Identificarea
bunurilor

Este vorba de trei terenuri:

CF: 29097, în suprafață de 106 mp. Aici se află montată o antena Vodafone. Contractul de închiriere se încheie anul acesta.



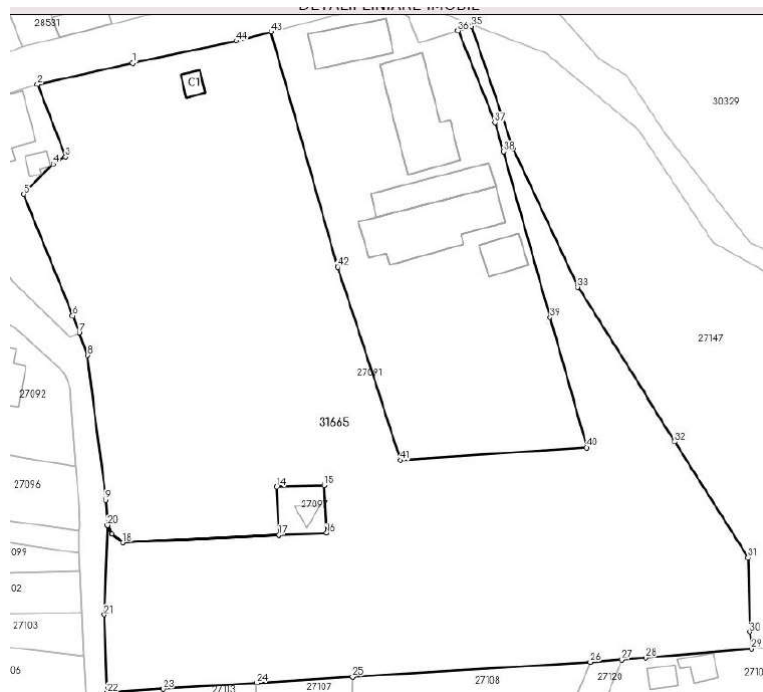
CF: 31665, teren liber, în suprafață de 11.848 mp. În CF apare o clădire – casă poartă, care s-a demolat, conform autorizației de desființare nr. 5/25.07.2024. Terenul de 106 mp este situat în interiorul celei de 11.848 mp.

CF: 31666, teren în suprafață de 3863 mp, cu construcții. Aici sunt magazine, ateliere, platforme betonate și împrejurimi.

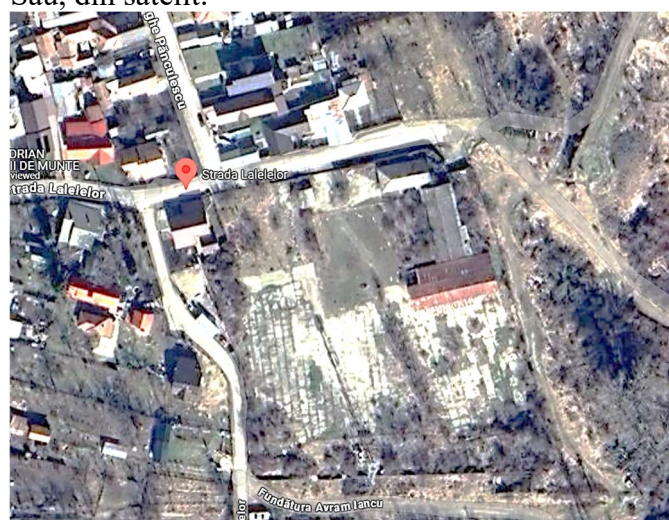




Terenurile prezentate sunt situate în aceeași locație, str. Lalelelor nr.6:



Sau, din satelit:



Vecinătăți: Proprietatea este mărginită la nord, vest și sud de proprietăți rezidențiale. La est sunt terenuri libere, denivelate, până la râul Teleajen.

În data de 25.07.2024 s-a emis autorizația de demolare pentru toate clădirile, dar până la data evaluării nu s-a demolat decât casa poartă și care este încă menționată în CF 31665. Autorizația este valabilă până la data de 25.07.2025.

1.5. Tipul valorii

S-au folosit următoarele noțiuni:

Valoarea estimată este **valoarea de piață**, așa cum este ea definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să

vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

1.6.Data evaluării

Data de referință a evaluării este 16.05.2025, când s-au primit datele necesare evaluării și s-a efectuat inspecția bunurilor. Cursul valutar utilizat a fost cel din data de 16.05.2025 și anume 5,1033 lei/eur. Data întocmirii raportului de evaluare este 16.05.2025.

1.8.Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare

Sursele principale de informație pentru redactarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Extras CF
- Situația bunurilor de evaluat.
- www.terenuri-vanzare-romania.ro

- www.imobiliare.ro
- www.storia.ro
- www.olx.ro
- www.publi24.ro.
- baza de date a evaluatorului.
- Cataloage Iroval, privind costurile de reconstrucție, înlocuire a clădirilor, 2024-2025.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții societății 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.

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 (IVS 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 valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
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.

1.13. Alte precizări

-

1. PREZENTAREA DATELOR

Situația economică generală, piața spațiilor industriale

Un studiul al Activ Property Services arată că ultimii ani au marcat o transformare profundă a pieței industriale din România. S-au ridicat spații industriale moderne, care fie sunt folosite de proprietari, fie sunt date spre închiriere.

De la centre logistice regionale la hale urbane last-mile, cererea pentru spațiu industrial s-a diversificat și a devenit mult mai specifică. Contextul economic actual, investițiile în infrastructură și creșterea sectorului de producție determină o nouă etapă de maturizare în 2025.

Dacă în perioada 2018–2022 spațiile industriale erau dominate de companii de logistică și e-commerce, în ultimii doi ani se observă o tendință clară de reindustrializare. Companiile din sectoarele auto, agroalimentar și construcții au început să caute spații industriale de închiriat care să permită producție ușoară, ambalare sau asamblare.

Motivația vine din mai multe direcții:

- relocarea activităților din Asia către Europa de Est;
- presiunea pe lanțurile de aprovizionare;
- sprijinul acordat IMM-urilor prin programe de finanțare (ex: granturi pentru re tehnologizare, producție locală, etc.).
- Companiile care analizează opțiuni de spațiu industrial de închiriat sau construit în 2025 sunt mai informate, mai selective și mai orientate spre eficiență operațională. Printre cele mai importante criterii de selecție se numără:
 - Accesibilitatea rutieră: apropiere de drumuri naționale sau de centură;
 - Utilități adaptate activității: electricitate trifazică, gaz, canalizare dimensionată industrial;
 - Înălțime utilă: min. 6–7 metri pentru spații de depozitare și 10+ metri pentru activități mixte;
 - Timp scurt de ocupare: disponibil imediat sau în maximum 2–3 luni.

La nivel local, în județul Prahova sunt spații industriale destule, cele mai multe fiind localizate la nivelul orașului Ploiești, dar conform Stora.ro sau Imobiliare.ro, și alte localități dispun de spații industriale, în special pentru închiriere: Câmpina, Gura Vitioarei, Bucov, Vălenii de Munte.

În Vălenii De Munte își desfășoară activitatea pe o suprafață de 27,93 ha, din care 11,10 ha construcții (hale, magazine, depozite) un parc industrial modern cu spații dispuse pentru închiriere în vederea depozitării de bunuri materiale, producție sau servicii, pentru operatori economici, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, industriale și servicii precum: prelucrări prin așchiere, prelucrarea sticlei, confecții metalice, tâmplărie,

croitorii, reciclare materiale, depozite, parcuri auto, etc., cu acces la utilități, la prețuri rezonabile.

Orașul se află în Depresiunea Vălenii de Munte, pe Valea Teleajenului, la 98 km de municipiul București, la 28 km nord de municipiul Ploiești și la 89 km sud-est de municipiul Brașov. Se întinde pe o lungime de 5 kilometri. În oraș se poate ajunge folosind DN1A București – Ploiești – Brașov. Este atestat documentar ca „târg al săcuienilor” și vămă în secolul al XV-lea, într-o poruncă a lui Dan al II-lea de la 1431. Vălenii de Munte a fost reședința lui Nicolae Iorga, aici găsindu-se în prezent Casa Memorială care poate fi vizitată.

Orașul este atractiv pentru peisajele sale, de aceea mulți au ales locația pentru case de vacanță.

Are următoarele vecinătăți:

- ☐ la NORD – Comunele Teișani și Drajna;
- ☐ la SUD – Comunele Gura Vitioarei și Gornet;
- ☐ la EST – Comuna Predeal – Sărari;
- ☐ la VEST – Comuna Vărbilău.

Piața terenurilor

Activitatea pe piața terenurilor a încetinit în ultimul an, dar entuziasmul investitorilor în privința potențialului pe termen lung al României rămâne stabil. Cererea pentru terenuri considerate strategice, disponibile la prețuri mai avantajoase decât într-o piață foarte activă, este în creștere, relevă o analiză a companiei de consultanță imobiliară Colliers, iar această tendință atrage atenția marilor dezvoltatori, care caută să-și consolideze poziția pe piața imobiliară.

Interesul pentru sectorul retail și cel rezidențial continuă să existe, însă se concentrează în special asupra proiectelor mixte, care implică securizarea unor platforme bine amplasate, la prețuri competitive sau în structuri atractive, în această perioadă. Prețurile se mențin relativ stabile, nu se observă fluctuații semnificative, ci o creștere a disponibilității din partea proprietarilor care simt o nevoie mai presantă de a vinde.

Tendința este ca un teren liber cu poziție strategică să fie folosit fie pentru blocuri cu multe etaje, fie pentru hale de retail.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în august 2024, în București – 8.399, Ilfov – 3.495 și Brașov – 2.759. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 114, Olt – 233 și Covasna – 303. În localitățile mai mici, situația este cam aceeași, puține construcții noi, în special blocuri, doar spațiile de retail de tip cash and carry sunt mai atractive.

Scurta analiza a cererii

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață.

În cazul de față avem de-a face cu oraș mic cu economie stagnantă.

Cerererea poate fi: **cerere** continuă-stabilă, predictibilă, cu investitori activi în mod constant. Lipsa cererii continue influențează negativ metoda comparației directe prin creșterea incertitudinii și a dependenței de judecata evaluatorului. **cererea speculativă**, reprezintă interesul de achiziție manifestat de investitori care acționează în baza anticipării unor câștiguri viitoare (prin creșterea prețurilor, schimbarea de reglementare etc.), fără a urmări utilizarea imediată a terenului în scopuri proprii.

cerere oportunistă latentă - extrem de rară, discontinuă. Materializarea cererii depinde de factori exogeni și de decizii strategice ale unor actori puțini sau chiar unici. Deseori este pur ipotetică și imposibil de susținut fără un actor concret.

Pentru un oras mic tipic, cu economie stagnanta si populatie in stagnare sau scădere, putem avea:

Probabilitate	Utilizari posibile	Tip de cerere
Inalta	Agricol – prea puțin	cerere oportunistă – posibilă transformare în curți construcții - case
Scazuta	Comercial (hypermarket, retail park)	cerere oportunistă latentă
Scazuta	Parcelare–rezidentiala	cerere oportunistă latentă
Scazuta	Industrial	cerere oportunistă latentă
Foarte scazuta	Parc fotovoltaic, zona de agrement	cerere oportunistă latentă

Principala provocare este incertitudinea privind utilizarea probabilă. În lipsa unei cereri clare de piață, nu este evident ce utilizare ar aduce cea mai mare valoare: terenul poate părea potrivit pentru logistică, retail, servicii, dar niciuna nu este garantat fezabilă economic; utilizarea agricolă e posibilă, dar nu maxim productivă. Cererea oportunistă latentă și lipsa unui istoric de tranzacții conduc la un nivel ridicat de incertitudine în evaluare.

În ceea ce privește **oferta**, ea se referă cu precădere la terenuri cu destinație rezidențială, terenuri care se situează în Vălenii de Munte în partea de nord-vest. Prea puține terenuri cu destinație industrială, comercială.

2. EVALUAREA

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.

În estimarea valorii de piață s-au folosit toate cele trei metode.

Abordarea prin piață *Metoda comparației directe* se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (la data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zona și cea mai bună utilizare. Elementele de comparare care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea. Zona este deseori criteriul de bază pentru selecție, deoarece amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

În general, pentru fiecare criteriu de comparare sunt necesare corecții ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea corecțiilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Corecțiile pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt:

- Drepturile de proprietate transmise – corecția se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- Data ofertei – corecțiile sunt făcute pentru situații în care o ofertă rămâne mai mult pe piață. Corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile.
- Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate; Distanța până la proprietate subiect – dacă proprietatea subiect este mai atractivă ca și localizare sau nu.
- Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

- Utilitățile – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare cum ar fi racordarea la utilități;
- Utilizarea – este evidențiată prin cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, dacă sunt suficiente argumente;

În cazul de față, s-au găsit mai multe comparabile în zonă, terenuri libere și construite, în principal cu destinație rezidențială.

Sunt două terenuri situate în partea de vest a râului Teleajen care au prețuri pe mp de 13 și respectiv 14 eur/mp, rezidențiale, în timp ce în partea de est este a râului prețurile sunt de 20, respectiv 24 eur/mp. Diferența de preț este de 30%.

S-au mai găsit terenuri de mari dimensiuni, 12.000 mp, 15.000 mp, mult în afara localității, nu se cunoaște dacă sunt extravilane sau intravilane, fără utilități, la un preț de 12 eur/mp și care nu au fost luate în calcul.

S-a găsit o singură ofertă de teren industrial cu construcții, la 18 eur/mp, în suprafață de 30.567 mp, cu construcții în suprafață de 800 mp, la 3 km de proprietatea analizată.

Raza de interes este cuprinsă între 2 și 3 km.

Suprafețele de teren sunt cuprinse între 1300 mp și 4300 mp, ele pot fi parcelate și folosite pentru construcția caselor.

Din analiză se observă că piața nu este omogenă, prețurile terenurilor nu au valori apropiate. Omogenitatea pieței se referă la faptul că produsele tranzacționate trebuie să fie similare din punct de vedere extrinsec și intrinsec. Piața relevantă geografică cuprinde aria în care se vând produse pentru care condițiile de concurență sunt omogene și care poate fi distinsă față de ariile învecinate. În cazul de față nu putem vorbi de acest lucru. Sunt prețuri diferite, aparent pentru același tip de teren, cu toate utilitățile.

Valoarea de piață estimată de evaluator pentru terenul liber, cu corecțiile aferente, este de **21 eur/mp**, conform calculelor din anexă.

Pentru terenul ocupat de construcții, valoarea terenului a fost corectată astfel:

Valoare teren	3.863 mp x	21 eur/mp=	81.123 eur
Minus costuri demolare cladiri cf autorizatie, indexat cu inflatia			10.901 eur
Cost cu demolarea cladirilor cf autorizatie:			53.205 lei
Inflatie 07.2024 - 05.2025			4,56%
Valoare demolari constructii actual:			10901 eur
			13 eur/mp
Platforme betonate	450 mp x	6,222222 eur/mp=	2.800 eur
Pentru demolarea platformelor e nevoie de o masina de spart (picon)			80 eur/ora
Timp de demolare	1-2 zile		16 ore
Total cost			1.280 eur
Transport beton (0,2 cm grosime *450 mp = 90 mc)			90 mc
Intr-o masina incap 15-16 mc			15 mc/o masina
			6 masini
Cost transport pt o masina			300 eur
			1.800 eur
Valoare teren eliberat de constructii		17,4 eur/mp	67.142 eur
			342.646 lei

S-au obținut următoarele rezultate:

Nr. Crt	Localitate si adresa	Nr.Carte Funciara	Suprafata	Tip teren	Valoare de piata	Pret mp
1	Valenii de Munte, Str Lalelelor nr. 6	31665	11.848	intravilan	1.269.742	21,00
2	Valenii de Munte, Str Lalelelor nr. 6	29097	106	intravilan	11.360	21,00
3	Valenii de Munte, Str Lalelelor nr. 6	31666	3.863	intravilan	342.646	17,38

Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietăților imobiliare a fost determinată **prin metoda capitalizării directe (capitalizării profitului brut)**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății. Nu a fost folosită deoarece locația nu este utilizată în prezent și nici nu s-au găsit cotații ale chiriilor în zonă.

Abordarea prin cost

În cadrul abordării prin cost, evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire al construcției evaluate, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecierei (deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă). Informațiile utilizate și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin cost trebuie să fie argumentate(ți) în raportul de evaluare.

În mod normal, ajustările costului de nou se fac pentru următoarele tipuri ale deprecierei:

- a) deprecierea fizică (cunoscută și sub denumirea de uzură fizică);
- b) deprecierea funcțională;
- c) deprecierea economică (externă).

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut 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.
- neadecvarea funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- depreciere din cauze externe - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația proprietății imobiliare care face obiectul prezentei evaluări a fost utilizat costul de înlocuire folosind Cataloagele Iroval și s-a depreciat cu uzura fizică.

Valoarea de piață pentru construcții obținută prin această metodă este de 344.088 lei, echivalent 74.425 eur:

Nr. crt.	NR. INV.	Denumire mijloc fix	Valoare de piata
1	1023	PLATFORMA BETON	2.687
2	1087	MAGAZIE MATERIALE C1	73.050
3	1187	ATELIER MECANIC C2+C3+C4+C5	254.037
4	1225	PLATFORMA PARCARE AUTO SI REP.	11.507
5	1224	IMPREJMUIRE GARAJ	2.806
6	1177	COLECTOR SI SEPARATOR	1
TOTAL			344.088

Cea mai bună utilizare

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ☐ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ☐ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- ☐ este permisibila legal;
- ☐ indeplineste conditia de **fizic posibila**.
- ☐ este **fezabila financiar**.
- ☐ este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

În utilizarea actuală, terenul este construit cu spații industriale vechi, deci este permisibilă legal, conform documentelor de construcție, fizic posibil, dar nu este fezabil financiar deoarece nu sunt utilizate de proprietar, nu sunt închiriate, există o autorizație de demolare, nu aduc un venit. De asemenea, de remarcat este faptul că vecinătățile sunt ocupate pe proprietăți rezidențiale.

O utilizare alternativă este aceea de proprietate rezidențială, având în vedere vecinătățile. Dar în orașe mici este de multe ori dificil de stabilit profilul cumparatorului.

Având în vedere că evaluatorul nu cunoaște planul de dezvoltare zonală, și consideră că până la noi informații, utilizarea curentă este cea pertinentă. Așa cum, deși există autorizație de demolare, clădirile încă sunt în picioare.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

S-a folosit metoda comparației de piață pentru terenuri precum și metoda costului pentru construcții.

Valoarea de piață reflectă condițiile pieței, puterea de cumpărare precum și interesul pentru o anumită proprietate, în speță teren liber. Având în vedere datele de intrare avute, considerăm că valoarea terenului obținută prin această metodă este pertinentă.

Metoda costului reflectă valoarea prezentă a unui clădiri, plecând de la costul de nou și ponderat cu deprecierea clădirii. Dar trebuie ținut cont și de eventualele cauze externe proprietății care îi pot influența valoarea.

În consecință, pe baza datelor avute la dispoziție, pe baza percepției și experienței evaluatorului, valoarea de piață este:

Nr. Crt	Nr.Carte Funciara	Suprafata	Observatii	Tip teren	Valoare de piata lei
1	31665	11.848	Teren liber	intravilan	1.269.742
2	29097	106	Incinta vodafone	intravilan	11.360
3	31666	3.863	Teren cu construcții	intravilan	342.646
3.1.		150	PLATFORMA BETON		2.687
3.2.		129	MAGAZIE MATERIALE C1		73.050
3.3.		731	ATELIER MECANIC C2+C3+C4+C5		254.037
3.4.		300	PLATFORMA PARCARE AUTO SI REP.		11.507
3.5.		235	IMPREJMUIRE GARAJ		2.806
3.6.		300	COLECTOR SI SEPARATOR		1
					344.088
	31666	Total			686.734

ANEXE

Grila comparațiilor de piață
 Fișe de calcul pentru clădiri
 Extrase CF