

—  
Orice vârf poate fi atins, dacă îți dorești cu adevărat ...  
—



## RAPORT DE EVALUARE REGAL S.A.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **DARIAN DRS S.A.** și al **REGAL S.A.**

- august 2021 -

## 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

### Scopul evaluării

Scopul evaluării este răscumpărarea de acțiuni ale acționarilor care nu sunt de acord cu hotărârea AGEA de retragere de la tranzacționare de pe piața AeRO și solicită retragerea din societate.

Retragerea de la tranzacționare a companiei urmează să se realizeze în baza art. 60, lit. c) din Legea 24/2017 și a art. 115, lit. b) pct A din Regulamentul ASF nr. 5/2018.

### Subiectul evaluării:

REGAL S.A cu sediul social în Galați, Str. Brăilei nr. 17, jud. Galați, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J17/52/1991, având CUI 1647588.

### Participația supusă procesului evaluării

100% din capitalul social și o acțiune

### Instrucțiunile evaluării:

Conform contractului DRS nr. 213/16.06.2021

### Premisele evaluării:

Compania a fost evaluată în ipoteza respectării principiului continuității activității.

### Tipul valorii estimate:

Conform Art. 115, lit. b) pct A, (ii) 1. din Regulamentul ASF nr. 5/2018, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață.

Valoarea de piață, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2019, este:

”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.”

### Activitatea companiei analizate:

Societatea comercială REGAL S.A. are ca și obiect de activitate principal CAEN 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

### Data evaluării:

30.06.2021

### Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în subcapitolul 1.9. Dintre acestea menționăm:

- La determinarea valorii de piață a capitalului propriu al societății nu s-a aplicat discount pentru lipsa de lichiditate sau control, conform prevederilor GEV 600 - Evaluarea întreprinderii, art. 59.
- Previziunile folosite în abordarea prin venit se bazează pe bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2021 întocmit de conducerea companiei.

**Abordări în evaluare**

*Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Rezultatul abordării prin venit (metoda fluxurilor de numerar actualizate - DCF) este:

**7.663.000 lei, echivalent cu 6,3858 lei /acțiune**

*Abordarea prin active* oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi obținută printr-o însumare a valorilor activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori „abordarea prin activul net”.

Rezultatul abordării prin active, metoda activului net ajustat, este:

**9.705.000 lei, echivalent cu 8,0875 lei/acțiune.**

Abordarea prin piață nu a fost aplicată deoarece piața acțiunilor emitentului nu este una activă (tranzacții rare cu volume mici) și lichiditatea acestora este redusă; de asemenea, se estimează că întreprinderea va termina anul curent cu pierdere operațională și aplicarea unor multiplicatori ai profitului nu ar duce la rezultate relevante.

**Concluziile evaluării:**

Valoarea de piață a 100% din capitalul social al REGAL S.A., și valoarea de piață pe acțiune, sunt:

**9.705.000 lei, echivalent cu 8,0875 lei/acțiune.**

**DARIAN DRS S.A.**



*Traya*

## 2. Cuprins

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR .....                  | 2  |
| 2.    | CUPRINS.....  | 4  |
| 3.    | TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....                                | 5  |
| 3.1.  | Identificarea și competența evaluatorului .....                         | 5  |
| 3.2.  | Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați ..... | 5  |
| 3.3.  | Scopul evaluării .....  | 5  |
| 3.4.  | Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării .....             | 6  |
| 3.5.  | Tipul valorii .....   | 6  |
| 3.6.  | Data evaluării .....  | 6  |
| 3.7.  | Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....                  | 6  |
| 3.8.  | Natura și sursa informațiilor utilizate .....                           | 6  |
| 3.9.  | Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale.....            | 7  |
| 3.10. | Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....                   | 8  |
| 3.11. | Declararea conformității evaluării cu SEV .....                         | 8  |
| 3.12. | Descrierea raportului .....   | 9  |
| 4.    | PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC .....                          | 10 |
| 4.1.  | Prezentare generală .....   | 10 |
| 4.2.  | Tipul organizației .....  | 10 |
| 4.3.  | Proprietarii .....  | 10 |
| 4.4.  | Diagnosticul juridic .....  | 10 |
| 4.5.  | Contracte de împrumut. Garanții. Alte datorii .....                     | 13 |
| 4.6.  | Diagnosticul operațional .....  | 13 |
| 4.7.  | Aspecte comerciale .....  | 14 |
| 4.8.  | Resurse umane .....   | 16 |
| 4.9.  | Diagnosticul financiar .....  | 16 |
| 5.    | ANALIZĂ LICHIDITATE ACȚIUNI.....  | 20 |
| 6.    | EVALUAREA SOCIETĂȚII .....  | 21 |
| 6.1.  | ABORDAREA PRIN VENIT .....  | 21 |
| 6.2.  | ABORDAREA PRIN ACTIVE .....   | 36 |
| 7.    | ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....                  | 40 |
| 8.    | ANEXE .....   | 41 |
| 8.1.  | Rent Roll.....  | 41 |
| 8.2.  | BVC 2021 realizat de Regal SA .....                                     | 42 |
| 8.3.  | Analiza marja EBITDA Amadeus .....                                      | 43 |
| 8.4.  | Evaluarea activelor imobiliare .....                                    | 44 |

### 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

#### 3.1. Identificarea și competența evaluatorului

Procesul de evaluare regăsit în prezentul raport a fost realizat de către DARIAN DRS S.A.<sup>1</sup>, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- etapele procesului de evaluare au fost conduse de către Mircea Popa, cu legitimația ANEVAR nr. 18488 și Cristina Popa, nr. legitimație 15359
- Inspecția proprietăților a fost realizată de evaluator Cristina Popa, în data de 05.11.2020, în prezența doamnei Crenguța Paraschiv, în calitate de reprezentantă a proprietarului.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

#### 3.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către EVERGENT INVESTMENTS SA. în calitate de Client și REGAL S.A și acționarii acesteia în calitate de utilizatori desemnați, și conține informații adecvate doar necesităților acesteia.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

#### 3.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat exclusiv în vederea respectării prevederilor contractuale, așa cum sunt ele stipulate în cadrul contractului de prestări servicii agreat.

Scopul evaluării este răscumpărarea de acțiuni ale acționarilor care nu sunt de acord cu hotărârea AGEA de retragere de la tranzacționare de pe piața AeRO și solicită retragerea din societate.

Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

---

<sup>1</sup> DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

### 3.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării este capitalul propriu al companiei REGAL S.A., cu sediul în Galați, Str. Brăilei nr. 17, jud. Galați, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J17/52/1991, având CUI 1647588.

Compania REGAL S.A este o societate pe acțiuni, având capitalul social de 120.000 lei alocat unui număr de 1.200.000 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,1 lei.

Întreprinderea este listată pe Bursa de Valori București, pe piața Aero, categoria standard, cu simbolul REGL.

Participația supusă procesului evaluării: 100% din capitalul social și o acțiune.

### 3.5. Tipul valorii

Retragerea de la tranzacționare a companiei urmează să se realizeze în baza art. 60, lit. c) din Legea 24/2017 și ale art. 115, lit. b) pct A din Regulamentul ASF nr. 5/2018.

Art. 115, lit. b) pct A, (ii) 1. din Regulamentul ASF nr. 5/2018 prevede că ” Prețul nu poate fi mai mic decât valoarea de piață stabilită în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la A.S.F”

Astfel, luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este ”valoarea de piață”. *SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)* face referire la acest tip de valoare astfel:

” 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.”

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### 3.6. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în cadrul prezentului raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din iunie 2021; data evaluării este 30.06.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4,9267 RON pentru 1 EUR. Data raportului este 19.08.2021.

### 3.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia demarării procesului de evaluare, evaluatorul a avut asigurat acces la situațiile financiare ale companiei și la alte elemente de natură să influențeze procesul de evaluare.

### 3.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

#### A. Informații primite de la client

- Informații certe
  - situațiile financiare ale companiei pentru intervalul 31.12.2015 – 31.12.2020
  - balanța de verificare și registrul de mijloace fixe la data evaluării;
  - extrasele CF și planuri de amplasament pentru imobilele deținute.
  - situația contractelor de închiriere și a spațiilor libere.
  - Raportul semestrial S I 2021 și rapoartele anuale întocmite pentru BVB.
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:
  - Bugetul de venituri și cheltuieli pentru 2021.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

## A. Informații colectate de evaluator

- Date cu privire la evoluția companiilor similare (marje de profitabilitate, cifra de afaceri, capital de lucru etc.);
- Date cu privire la piața imobiliară locală.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

### 3.9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele preluate de la reprezentanții companiei sau postate pe [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro); informațiile din aceste documente au fost preluate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a companiei evaluate și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață;
- ✓ Analiza situațiilor financiare ale societății comerciale supuse evaluării în cadrul prezentului raport, nu presupune că noi am efectuat un audit, revizie limitată sau due-diligence pentru această societate. Nu ne asumăm nicio responsabilitate cu privire la integritatea, corectitudinea sau exactitatea oricărei informații financiare primite de la societate sau în numele acesteia;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ 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;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la societatea în chestiune;
- ✓ Prezentul raport sau părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al părților amintite în anexă;



- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii societăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ✓ Prezentul raport de evaluare nu reprezintă inventarierea bunurilor mobile, evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului/proprietarului.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- ✓ Evaluarea se bazează pe bugetul de venituri și cheltuieli elaborat de societate pentru anul 2021, defalcat pe trimestre. În anul 2021 întreprinderea estimează venituri și cheltuieli din cedarea activelor, astfel, începând cu 2022 estimările s-au realizat pentru spațiile care vor rămâne în proprietate.

Prezentul proces de evaluare ce face obiectul acestei sinteze a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze speciale:

- ✓ Nu este cazul.

### **3.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Emitentul poate publica raportul de evaluare pe site-ul propriu pentru respectarea prevederilor regulamentelor ASF.

### **3.11. Declararea conformității evaluării cu SEV**

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2019, precum și alte standarde și ghiduri de evaluare elaborate de către ANEVAR

#### **Standardele generale:**

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS 101 – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- Prezentă evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare



**Standardele pentru active:**

- Obiectul evaluării fiind o companie, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200), GEV 600 – Evaluarea întreprinderii.
- În evaluarea proprietăților imobiliare s-a ținut seama de prevederile standardelor SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

**3.12. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## 4. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

### 4.1. Prezentare generală

Denumirea societății: REGAL S.A

Sediul: Galați, str. Brăilei nr. 17, jud. Galați

Obiectul de activitate inițial al companiei a fost Restaurante conform cod CAEN 5610. În prezent, compania desfășoară activitate de "Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate – CAEN 6820 ", întreprinderea având venituri din chirii.

Oficiul Registrului Comerțului nr. J17/52/1991.

Cod unic de înregistrare 1647588

Societatea a fost înființată prin Decizia Prefecturii Județului Galați nr. 171/15.10.1990.

### 4.2. Tipul organizației

Compania REGAL S.A este o societate pe acțiuni, având capitalul social de 120.000 lei alocat unui număr de 1.200.000 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,1 lei.

Întreprinderea este listată pe Bursa de Valori București, pe piața Aero, categoria standard, cu simbolul REGL. ISIN este ROREGLACNOR8, conform deciziei BVB 676/17.06.2015, cu începerea operațiunilor de tranzacționare continuă din 19.06.2015. Anterior acțiunile REGL au fost tranzacționate pe BVB RASDAQ.

### 4.3. Proprietarii

Capitalul social este deținut de către următorii acționari, conform raportului consiliului de administrație la 30.06.2020:

| Acționar                    | Nr. acțiuni      | Valoare nominală acțiune (lei) | Capital social deținut | Procent          |
|-----------------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|------------------|
| SIF Moldova                 | 1.116.258        | 0,1                            | 111.626                | 93,0215%         |
| Acționari persoane fizice   | 53.543           | 0,1                            | 5.354                  | 4,4619%          |
| AVAS                        | 29.035           | 0,1                            | 2.904                  | 2,4196%          |
| Acționari persoane juridice | 1.164            | 0,1                            | 116                    | 0,0970%          |
| <b>Total</b>                | <b>1.200.000</b> |                                | <b>120.000</b>         | <b>100,0000%</b> |

### 4.4. Diagnosticul juridic

#### 4.4.1. Surse

Prezentarea aspectelor juridice și a tuturor aspectelor menționate în întregul raport au la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de către reprezentanții Regal SA și informațiile regăsite pe site-ul BVB.

#### 4.4.2. Dreptul de proprietate asupra activelor

Activele corporale deținute de întreprindere sunt în principal de natură imobiliară. Valoarea contabilă netă a acestora la 30.06.2021 este prezentată mai jos:

| II. IMOBILIZĂRI CORPORALE                                   |                  |
|---|------------------|
| 1. Terenuri și construcții (211+212-2811-2812-2911-2912)    | 1.614.745        |
| 2. Instalații tehnice și mașini (213+223-2813-2913)         | 43.619           |
| 3. Alte instalații, utilaje și mobilier (214+224-2814-2914) | 0                |
| 4. Investiții imobiliare (215-2815-2915)                    | 6.289.099        |
| 5. Imobilizări corporale în curs de executie (231-2931)     | 18.125           |
| <b>TOTAL (rd 08 la 16)</b>                                  | <b>7.965.588</b> |

Întreprinderea deține mai multe spații comerciale și un teren în orașul Galați.  
Acestea sunt închiriate în cea mai mare parte și generează venituri din chirii.

Situația activelor imobiliare este următoarea:

| Nr. rent roll | Nr. CF        | Adresă  | Nr. cad./top. | Teren (St în mp) | Clădiri             |                            |  |                       |
|---------------|---------------|---|---------------|------------------|---------------------|----------------------------|--|-----------------------|
|               |               |   |               |                  | Identificare        | Aria construită (Ac în mp) | Aria construită desfășurată (Ac în mp) | Aria utilă (Au în mp) |
| 1             | 122925        | Str. Macedonă, nr. 2, Galați                                    | 1607          | 618,00           | Terasa Intim        | 507,00                     | 507,00                                 | 383,74                |
| 1             |               |   |               |                  | Magazie             |                            |  | 12,00                 |
| 1             |               |   |               |                  | Depozit             |                            |  | 73,92                 |
| 2             | 109858        | Str. Domnească, nr. 139 b, Galați                               | 109858        | 574,00           | Terasa Tineretului  | 328,00                     | 328,00                                 | 281,53                |
| 3             | 100819-C1-U18 | Str. Portului, nr. 53, bloc Olt 3, Galați, sc. 5, ap. Sifonărie | 100819-C1-U18 | 33,51            | Sifonărie           | 24,17                      | 24,17                                  | 15,75                 |
| 4             | 108960        | ELITE   | 5152/1/4 - C1 | 243,00           | Resturant Elite     | 415,00                     | 428,67                                 | 416,14                |
| 4             |               | MAGAZIE   | 5152/1/4 - C2 |                  | Magazie             | 21,68                      | 21,68                                  | 18,07                 |
| 4             | 117424        | Str. Brăilei, nr. 17, Complex Potcoava de                       | 5152/1/5/C1   | 963,00           | Sediu administrativ | 490,68                     | 490,68                                 | 664,67                |
| 4             | 109758        | Str. Brăilei, nr. 17, Complex Potcoava de                       | 5152/1/5/C1   | 54,00            | Garaj               | 53,73                      | 53,73                                  | 53,73                 |
| 5             | 101068-C1-U14 | Str. Galații Noi nr. 5, bl. L2, scara 2, parter, Galați         | 101068-C1-U14 | 26,18            | Spațiu comercial L2 | 134,86                     | 134,86                                 | 112,38                |
| 5             | 116088        | Str. Galații Noi nr. 5, Galați                                  | 116088-C1     | 37,00            | Cofetărie L2        | 23,06                      | 23,06                                  | 23,06                 |
|               |               |   | <b>Total</b>  | <b>2.548,69</b>  |                     | <b>1.922,77</b>            | <b>2.011,85</b>                        | <b>2.054,99</b>       |

**Teren situat in Complex Francezi - Complex cu construcții demolabile, din care o parte in proprietatea Regal S.A.**

| Nr. CF | Adresă   | Nr. cad./top. | Teren (St în mp) | Clădiri                    |                            |  |                       |
|--------|--|---------------|------------------|----------------------------|----------------------------|--|-----------------------|
|        |  |               |                  | Identificare               | Aria construită (Ac în mp) | Aria construită desfășurată (Ac în mp) | Aria utilă (Au în mp) |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C1      | 5.311,00         | <b>Alimentară Francezi</b> | 534,00                     | 534,00                                 | 453,90                |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C2      |                  | Tutungerie                 | 29,00                      | 29,00                                  |                       |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C3      |                  | Casa de comenzi            | 106,00                     | 106,00                                 |                       |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C4      |                  | Legume fructe              | 111,00                     | 111,00                                 |                       |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C5      |                  | Centru pâine               | 90,00                      | 90,00                                  |                       |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C6      |                  | Restaurant și cofetărie    | 544,00                     | 544,00                                 |                       |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C7      |                  | Mercerie                   | 72,00                      | 72,00                                  |                       |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C8      |                  | Chioșc                     | 38,00                      | 38,00                                  | 34,20                 |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C9      |                  | Librărie                   | 121,00                     | 121,00                                 |                       |
| 105899 | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C10     |                  | Bar Club Francezi          | 152,00                     | 152,00                                 |                       |

**Teren situat în Complex Francezi - Complex cu construcții demolabile, din care o parte în proprietatea Regal S.A.**

| Nr. CF       | Adresă   | Nr. cad./top. | Teren (St în mp) | Clădiri      |                            |  |                       |
|--------------|--|---------------|------------------|--------------|----------------------------|--|-----------------------|
|              |  |               |                  | Identificare | Aria construită (Ac în mp) | Aria construită desfășurată (Ac în mp) | Aria utilă (Au în mp) |
| 105899       | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C11     |                  | Anexa Orient | 204,00                     | 204,00                                 |                       |
| 105899       | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C12     |                  | Depozit vin  | 45,00                      | 45,00                                  |                       |
| 105899       | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C13     |                  | Tonetă bar   | 53,00                      | 53,00                                  |                       |
| 105899       | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C14     |                  | Construcție  | 98,00                      | 98,00                                  |                       |
| 105899       | Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați | 12125-C15     |                  | Bar Orient   | 184,00                     | 295,76                                 | 246,47                |
| <b>Total</b> |  |               | <b>5.311,00</b>  |              | <b>2.381,00</b>            | <b>2.492,76</b>                        | <b>734,57</b>         |

La data evaluării, dintre aceste construcții se află în proprietatea Regal SA Bar Orient și construcția cu suprafața construită de 45 mp, ambele demolabile. Construcția cu suprafața de 45 mp a fost cedată de către proprietar către Regal SA ca o compensare pentru chiria datorată pentru folosința terenului.

Conform Raportului Consiliului de Administrație privind rezultatele economico-financiare în perioada 01.01.2021-30.06.2021:

| Nr. Crt. | Spatiul comercial  | Datorii apa | Datorii termoficare | Datorii en.electica | Grad uzura (%) |
|----------|--------------------|-------------|---------------------|---------------------|----------------|
| 1        | Sediul Potcoava    | -           | -                   | -                   | 48,64          |
| 2        | Terasa Intim       | -           | -                   | -                   | 25,83          |
| 3        | Terasa Tineretului | -           | -                   | -                   | 43,96          |
| 4        | Sifonarie Olt 3    | -           | -                   | -                   | 87,41          |
| 5        | Rest. Elite        | -           | -                   | -                   | 48,64          |
| 6        | Bar L2             | -           | -                   | -                   | 83,33          |

Restaurant Orient este uzat 100% si este propus spre demolare.

La 30.06.2021 societatea avea titluri de proprietate pentru toate terenurile.

Prezentarea detaliată a proprietăților deținute și evaluarea acestora este prezentată în cadrul anexelor.

#### 2.4.3 Participații, alte imobilizări financiare și investiții pe termen scurt

La 30.06.2021, imobilizările financiare deținute sunt în valoare contabilă netă de 3.709 lei și sunt reprezentate de garanții depuse la furnizorii de utilități.

Societatea mai deține investiții pe termen scurt, înregistrate în contul 508, reprezentate de acțiuni deținute la Romgaz SA:

| Nr. crt. | Emitent    | Nr. Actiuni | Pret piata/actiune | Valoare portofoliu / lei |
|----------|------------|-------------|--------------------|--------------------------|
| 1        | SNG ROMGAZ | 752         | 31,55              | 23.726                   |

#### 4.4.3. Licențe brevete, mărci, proprietăți intelectuale

Principalele imobilizări necorporale sunt reprezentare de licențe software. Valoarea contabilă netă la data evaluării, a acestora este de 780 lei.

#### 4.4.4. Litigii

Conform Raportului de activitate al Consiliului de Administrație la 30.06.2021, situația litigiilor este următoarea:

| <i>Nr crt</i> | <i>Nr.Dosar</i> | <i>Reclamant</i> | <i>Parat</i>             | <i>Motivul litigiului</i> | <i>Valoare Pretentii (lei)</i> | <i>Instanta</i>    | <i>Stadiul actual</i> |
|---------------|-----------------|------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1             | 625/324/2020    | REGAL SA         | VITIMAS SA               | pretentii                 | 76.513,00                      | Judecatoria Tecuci | In curs               |
| 2             | 1611/121/2016   | REGAL SA         | ARCBANK SRL              | creanta                   | 19.440,00                      | Tribunalul GI      | In curs               |
| 3             | 12390/233/2020  | REGAL SA         | BRATES PRUT FRUMUSITA SA | pretentii                 | 71.090,00                      | Judecatoria GI     | In curs               |

Aceste litigii sunt de natură comercială, reprezentând creanțe neîncasate la timp.

#### 4.5. Contracte de împrumut. Garanții. Alte datorii

Societatea are următoarele datorii financiare sau asimilate la data evaluării:

| Datorii financiare sau asimilate |                |
|----------------------------------|----------------|
| Categorie                        | 30.06.2021     |
| Datorii față de acționari        | 24.069         |
| Dividende de plată               | 208.482        |
| <b>Total</b>                     | <b>232.551</b> |

Întreprinderea mai deține datorii din exploatare pe termen scurt în sumă de 70.737 lei. Acestea includ garanțiile reținute de la chiriași în sumă de 33.913 lei, înregistrate în contul 167.

Întreprinderea nu are datorii pe termen lung.

#### 4.6. Diagnosticul operațional

##### 4.6.1. Organizarea activității de exploatare

Societatea deține un număr de 6 spații comerciale și un teren. Cifra de afaceri este reprezentată de venituri din chirii.

Conform programului de activitate pe 2021, întreprinderea urmărește următoarea strategie:

- Închirierea spațiilor cu potențial de a obține venituri și profit;
- Vânzarea spațiilor cu potențial scăzut de închiriere și cu cheltuieli mari de mentenanță;
- Propunere de investiții pentru spațiile ce rămân în societate;
- Urmărirea încasărilor chiriei la termenele stabilite prin contract și calculul majorărilor de întârziere pentru sumele încasate cu întârziere
- Rezilierea contractelor și preluarea spațiilor în cazul chiriașilor rău platnici.

#### 4.6.2. Dinamica investițiilor

Investițiile constau preponderent în renovarea spațiilor închiriate. Pentru anul 2021 sunt prevăzute următoarele investiții:

| Investiții 2021                           | lei           |
|---|---------------|
| Copiator multifuncțional                  | 15.000        |
| Centrală termică Terasa Tineretului       | 25.000        |
| Proiect tehnic sediu                      | 1.000         |
| Autorizație construire Terasa Tineretului | 5.500         |
| <b>Total 2021</b>                         | <b>46.500</b> |

În perioada analizată întreprinderea a fost într-un proces de dezinvestire, în care a vândut o parte din imobilele deținute. Acest proces continua, societatea Regal având în plan vânzarea altor 3 spații în decursul anului 2021, astfel:

| Denumire activ     | Adresa                        | S construită (mp) | S utilă (mp) | Teren | Perioada estimată pentru vânzare |
|--------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|-------|----------------------------------|
| Terasa Tineretului | Domneasca nr.139              | 328               | 281,53       | 574   | T III 2021                       |
| Sifonărie OLT3     | Str. Portului nr.13 bl. Olt 3 | 24,17             | 25,09        | 33,51 | T IV 2021                        |
| Bar L2             | Str Galații Noi               | 149,41            | 135,38       | 63,18 | T IV 2021                        |

La data evaluării, valoare contabilă netă a investițiilor imobiliare este de 6.289.099 lei.

Cu excepția sediului administrativ deținut în Complexul Potcoava din str. Brăilei nr 17 ( din care o parte este investiție imobiliară), toate celelalte imobile sunt investiții imobiliare (sunt închiriate sau disponibile pentru închiriere).

#### 4.7. Aspecte comerciale

##### 4.7.1. Analiza pieței

Întreprinderea activează pe piața imobiliară locală din Galați.

În ultimii ani sectorul comercial gălățean a cunoscut o creștere constantă prin apariția diverselor spații comerciale de tip supermarket (Billa, Kaufland-3 magazine, Selgross, Auchan, Metro, Penny Market, Carrefour, Lidl-magazine, Dedeman, XXL, Praktiker). În 2013 s-a deschis Shopping City Galati Mall pe B-dul George Coșbuc cu o suprafață construită de cca 27.000 mp iar în 2017 mall-ul a fost extins cu încă 21.000 mp utili (noi magazine și cinema).

Oferta este compusă cu preponderență din spații comerciale situate la parter de bloc. În prima parte a anului 2021 chiriile s-au menținut aproximativ la nivelul celor din semestrul anterior. Tranzacțiile au fost sporadice.

**Chirii.** În Galați există o ofertă bogată de spații comerciale pentru închiriere. Acestea se pot închiria începând de la 5 euro/mp. Zonele centrale (Centru, Piața Centrală) sunt caracterizate de un preț mediu de închiriere de 7-9 eur/mp/lună, însă pot ajunge și la prețuri mai mari, pentru spațiile cu dimensiuni foarte mici. În zonele semicentrale (Țiglina 1, Mazepa, Coșbuc), cu vâd comercial bun, prețul de închiriere se situează în intervalul de 7-9 eur/mp/lună. În zonele mediane (Dunărea, General), prețul mediu de închiriere se situează în intervalul 6 – 8 eur/mp/lună.

**Rata de neocupare.** Gradul mediu de neocupare pentru zonele comerciale din oraș este de 15-20 %.

**Yield.** Yield-ul mediu pentru spațiile din zonele centrale și ultracentrale se situează în intervalul 9 – 10.5%, iar cel pentru spațiile din zonele mediane și periferice se situează în intervalul 9.5– 10,5%.

| SPAȚII COMERCIALE   |                                    | Artere comerciale principale |            |            | Artere comerciale secundare |            |            |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------|------------|------------|-----------------------------|------------|------------|
|                     |                                    | 2020 Sem 1                   | 2020 Sem 2 | 2021 Sem 1 | 2020 Sem 1                  | 2020 Sem 2 | 2021 Sem 1 |
| Zona centrală       | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 1.050 €                      | 1.050 €    | 1.050 €    | 950 €                       | 950 €      | 950 €      |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 1.250 €                      | 1.250 €    | 1.200 €    | 1.200 €                     | 1.200 €    | 1.150 €    |
|                     | Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)  | 1.150 €                      | 1.150 €    | 1.125 €    | 1.075 €                     | 1.075 €    | 1.050 €    |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 8 €                          | 8 €        | 8 €        | 6 €                         | 6 €        | 6 €        |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 12 €                         | 12 €       | 11 €       | 9 €                         | 9 €        | 8 €        |
|                     | Rata de neocupare                  | 15%                          | 15%        | 15%        | 15%                         | 15%        | 15%        |
| Zona Țiglina 1 - 2  | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 1.050 €                      | 100 €      | 100 €      | 900 €                       | 880 €      | 880 €      |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 1.250 €                      | 1.250 €    | 1.200 €    | 1.200 €                     | 1.200 €    | 1.150 €    |
|                     | Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)  | 1.150 €                      | 675 €      | 650 €      | 1.050 €                     | 1.040 €    | 1.015 €    |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 8 €                          | 8 €        | 8 €        | 7 €                         | 7 €        | 6 €        |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 11 €                         | 11 €       | 10 €       | 9 €                         | 9 €        | 8 €        |
|                     | Rata de neocupare                  | 15%                          | 15%        | 15%        | 20%                         | 20%        | 20%        |
| Zona Coșbuc         | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 700 €                        | 700 €      | 700 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 850 €                        | 850 €      | 850 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)  | 775 €                        | 775 €      | 775 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 5 €                          | 5 €        | 5 €        | -                           | -          | -          |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 7 €                          | 7 €        | 7 €        | -                           | -          | -          |
|                     | Rata de neocupare                  | 15%                          | 20%        | 20%        | -                           | -          | -          |
| Zona Dunărea        | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 1.050 €                      | 1.050 €    | 1.050 €    | 750 €                       | 750 €      | 750 €      |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 1.200 €                      | 1.200 €    | 1.150 €    | 1.000 €                     | 1.000 €    | 950 €      |
|                     | Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)  | 1.125 €                      | 1.125 €    | 1.100 €    | 875 €                       | 875 €      | 850 €      |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 7 €                          | 7 €        | 7 €        | 7 €                         | 7 €        | 5 €        |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 10 €                         | 10 €       | 9 €        | 8 €                         | 8 €        | 8 €        |
|                     | Rata de neocupare                  | 15%                          | 20%        | 20%        | 20%                         | 20%        | 20%        |
| Zona Micro 38-39-40 | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 780 €                        | 780 €      | 780 €      | 650 €                       | 650 €      | 600 €      |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 850 €                        | 850 €      | 850 €      | 800 €                       | 800 €      | 800 €      |
|                     | Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)  | 815 €                        | 815 €      | 815 €      | 725 €                       | 725 €      | 700 €      |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 5 €                          | 5 €        | 5 €        | 5 €                         | 5 €        | 5 €        |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 8 €                          | 8 €        | 8 €        | 7 €                         | 7 €        | 7 €        |
|                     | Rata de neocupare                  | 20%                          | 20%        | 20%        | 20%                         | 20%        | 20%        |
| Zona Centură        | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 550 €                        | 550 €      | 550 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 650 €                        | 650 €      | 650 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)  | 600 €                        | 600 €      | 600 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 3 €                          | 3 €        | 3 €        | -                           | -          | -          |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 6 €                          | 6 €        | 6 €        | -                           | -          | -          |
|                     | Rata de neocupare                  | 20%                          | 20%        | 20%        | -                           | -          | -          |

Sursa: Analiza pieței imobiliare, Semestrul 1 2021, DARIAN DRS S.A.

#### 4.7.1.1. Clienții

Conform contractelor de închiriere, clienții întreprinderii sunt chiriașii spațiilor comerciale deținute, astfel:

| Nr.crt | Denumire activ     | Adresa                        | Nume chiriaș     |
|--------|--------------------|-------------------------------|------------------|
| 1      | Terasa Intim       | Str. Macedona Nr.2            |                  |
|        |                    | Magazie                       | UNGUREANU FLORIN |
|        |                    | Depozit                       |                  |
|        |                    | Intim                         | INTIM MARILAV    |
| 2      | Terasa Tineretului | Domneasca nr.139              |                  |
| 3      | Comp OLT3          | Str. Portului nr.13 bl. Olt 3 |                  |
|        |                    | Sifonărie OLT 3               | GRUPVEC          |
|        |                    | Restaurant OLT 3              |                  |
| 4      | Complex Potcoava   | Str. Brailei nr.17            |                  |



| Nr.crt | Denumire activ             | Adresa           | Nume chiriaș         |
|--------|----------------------------|------------------|----------------------|
|        |                            | Birou sediu      |                      |
|        |                            | Birou sediu      |                      |
|        |                            | Incinta sediu    | GIFFARD              |
|        |                            | Restaurant Elite | ELITE PREMIUM EVENTS |
|        |                            | Birou sediu      |                      |
|        |                            | Birou sediu      | ROMANIAN SECURITY    |
|        |                            | Garaj            | ARTIMA               |
| 5      | Bar L2                     | Str Galații Noi  | DENTAL HEALTH 2015   |
| 6      | Bar Orient (comp Francezi) | Comp Francezi    |                      |
|        | Teren                      |                  | PERLA SNC            |

#### 4.8. Resurse umane

##### 4.8.1. Managementul societății

Consiliul de administrație are următoarea componență :

- Eșanu Vasile Romeo - președinte;
- Albăstrel Mihaela - membru;
- Nijnic Marin Ilie – membru.

**Componența conducerii executive este:**

- Trandafir Elena - Director General

##### 4.8.2. Personalul

Conform raportului consiliului de administrație la 30.06.2021, numărul de salariați este de 3.

Evoluția numărului mediu de salariați este următoarea:

|                            | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 30.06.2021 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------------|
| Numărul mediu de salariați | 10   | 7    | 7    | 4    | 4    | 4          |

Situația personalului, la data evaluării, se prezintă astfel:

- Conducerea executivă – 1 persoană: directorul general;
- Personal TESA – 3 persoane, dintre care: director economic, jurist, contabil.

#### 4.9. Diagnosticul financiar

Analiza economico – financiară a societății REGAL S.A. reprezintă un studiu metodologic al situației și evoluției societății comerciale, sub aspectul structurii financiare și a rentabilității, plecând de la bilanț, contul de rezultate, anexele la acestea, corespunzătoare perioadei 2015– 30.06.2021

Un instrument important al analizei financiare îl constituie analiza indicatorilor care reprezintă raportul dintre două posturi sau grupe fie din bilanț, fie din contul de profit și pierdere, fie unul din bilanț și altul din contul de profit și pierdere.

##### 4.9.1. Analiza poziției financiare

În continuare sunt prezentate sintetic situațiile financiare aferente perioadei 2015 – 30.06.2021:

| Bilanț Patrimonial                  | 2016      | 2017      | 2018      | 2019       | 2020       | 30.06.2021 |  | Bilanț Patrimonial                  | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 30.06.2021 |                   |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|--|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|-------------------|
| ACTIV                               |           |           |           |            |            |            |  | ACTIV                               |        |        |        |        |        |            |                   |
| IMOBILIZĂRI                         |           |           |           |            |            |            |  | IMOBILIZĂRI                         |        |        |        |        |        |            |                   |
| Imobilizări necorporale             | 943       | 529       | 240       | 0          | 1.003      | 780        |  | Imobilizări necorporale             | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din Activ total |
| Imobilizări corporale               | 2.192.825 | 1.816.868 | 4.475.954 | 7.403.465  | 8.064.304  | 7.965.588  |  | Imobilizări corporale               | 60,7%  | 32,5%  | 45,0%  | 65,1%  | 80,4%  | 81,2%      | % din Activ total |
| Imobilizări financiare              | 3.709     | 3.709     | 3.709     | 3.709      | 3.709      | 3.709      |  | Imobilizări financiare              | 0,1%   | 0,1%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din Activ total |
| TOTAL IMOBILIZĂRI                   | 2.197.477 | 1.821.106 | 4.479.903 | 7.407.174  | 8.069.016  | 7.970.077  |  | TOTAL IMOBILIZĂRI                   | 60,8%  | 32,5%  | 45,0%  | 65,1%  | 80,5%  | 81,2%      | % din Activ total |
|                                     |           |           |           |            |            |            |  |                                     |        |        |        |        |        |            |                   |
| ACTIVE CIRCULANTE                   |           |           |           |            |            |            |  | ACTIVE CIRCULANTE                   |        |        |        |        |        |            |                   |
| Stocuri                             | 10.531    | 4.016     | 3.093     | 524        | 2.940      | 374        |  | Stocuri                             | 0,3%   | 0,1%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din Activ total |
| Creanțe, din care :                 | 322.257   | 204.438   | 55.422    | 70.812     | 30.114     | 35.217     |  | Creanțe, din care :                 | 8,9%   | 3,7%   | 0,6%   | 0,6%   | 0,3%   | 0,4%       | % din Activ total |
| - Creanțe din exploatare            | 322.257   | 204.438   | 55.422    | 70.812     | 30.114     | 35.217     |  | - Creanțe din exploatare            | 8,9%   | 3,7%   | 0,6%   | 0,6%   | 0,3%   | 0,4%       | % din Activ total |
| Creanțe din afara exploatării       | 0         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          |  | - Creanțe din afara exploatării     | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din Activ total |
| Lichidități și asimilate            | 1.075.586 | 3.561.408 | 5.408.298 | 3.888.606  | 1.907.147  | 1.778.768  |  | Lichidități și asimilate            | 29,8%  | 63,6%  | 54,3%  | 34,2%  | 19,0%  | 18,1%      | % din Activ total |
| TOTAL ACTIVE CIRCULANTE             | 1.408.374 | 3.769.862 | 5.466.813 | 3.959.942  | 1.940.201  | 1.814.359  |  | TOTAL ACTIVE CIRCULANTE             | 39,0%  | 67,4%  | 54,9%  | 34,8%  | 19,3%  | 18,5%      | % din Activ total |
|                                     |           |           |           |            |            |            |  |                                     |        |        |        |        |        |            |                   |
| CHELTUIELI ÎN AVANS                 | 7.981     | 5.944     | 5.023     | 7.494      | 18.589     | 25.310     |  | CHELTUIELI ÎN AVANS                 | 0,2%   | 0,1%   | 0,1%   | 0,1%   | 0,2%   | 0,3%       |                   |
| TOTAL ACTIV                         | 3.613.832 | 5.596.912 | 9.951.739 | 11.374.610 | 10.027.806 | 9.809.746  |  | TOTAL ACTIV                         | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0%     |                   |
| PASIV                               |           |           |           |            |            |            |  | PASIV                               |        |        |        |        |        |            |                   |
| CAPITALURI PROPRII                  |           |           |           |            |            |            |  | CAPITALURI PROPRII                  |        |        |        |        |        |            |                   |
| Capital social                      | 120.000   | 120.000   | 120.000   | 120.000    | 120.000    | 120.000    |  | Capital social                      | 3,3%   | 2,1%   | 1,2%   | 1,1%   | 1,2%   | 1,2%       | % din total pasiv |
| Rezerve                             | 1.016.616 | 904.859   | 3.716.014 | 6.890.505  | 7.558.835  | 7.462.569  |  | Rezerve                             | 28,1%  | 16,2%  | 37,3%  | 60,6%  | 75,4%  | 76,1%      | % din total pasiv |
| Rezultat reportat                   | 2.183.574 | 2.316.535 | 2.089.849 | 3.725.060  | 2.063.738  | 2.028.488  |  | Rezultat reportat                   | 60,4%  | 41,4%  | 21,0%  | 32,7%  | 20,6%  | 20,7%      | % din total pasiv |
| Rezultat curent                     | 85.689    | 1.627.479 | 3.111.233 | -73.332    | -131.516   | -104.599   |  | Rezultat curent                     | 2,4%   | 29,1%  | 31,3%  | -0,6%  | -1,3%  | -1,1%      | % din total pasiv |
| Profit reparizant                   | 0         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          |  | Profit reparizant                   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din total pasiv |
| Acțiuni proprii                     | 0         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          |  | Acțiuni proprii                     | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din total pasiv |
| CAPITALURI PROPRII                  | 3.405.879 | 4.968.873 | 9.037.096 | 10.662.233 | 9.611.057  | 9.506.458  |  | TOTAL CAPITALURI PROPRII            | 94,2%  | 88,8%  | 90,8%  | 93,7%  | 95,8%  | 96,9%      | % din total pasiv |
| PATRIMONIUL PUBLIC                  | 0         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          |  | PATRIMONIUL PUBLIC                  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din total pasiv |
| PATRIMONIUL PRIVAT                  | 0         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          |  | PATRIMONIUL PRIVAT                  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din total pasiv |
| PROVIZIOANE                         | 4.500     | 70.407    | 141.986   | 135.000    | 0          | 0          |  | PROVIZIOANE                         | 0,1%   | 1,3%   | 1,4%   | 1,2%   | 0,0%   | 0,0%       | % din total pasiv |
| VENITURI ÎN AVANS                   | 0         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          |  |                                     |        |        |        |        |        |            |                   |
| DATORII                             |           |           |           |            |            |            |  | DATORII                             |        |        |        |        |        |            |                   |
| DATORII PE TERMEN LUNG              | 124.804   | 139.614   | 0         | 0          | 0          | 0          |  | DATORII PE TERMEN LUNG              | 3,5%   | 2,5%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din total pasiv |
| Datorii financiare TL               | 0         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          |  | Datorii financiare TL               | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din total pasiv |
| Alte datorii TL                     | 124.804   | 139.614   | 0         | 0          | 0          | 0          |  | Alte datorii TL                     | 3,5%   | 2,5%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din total pasiv |
| DATORII PE TERMEN SCURT             | 78.649    | 418.018   | 772.657   | 577.377    | 416.749    | 303.288    |  | DATORII PE TERMEN SCURT             | 2,2%   | 7,5%   | 7,8%   | 5,1%   | 4,2%   | 3,1%       | % din Pasiv total |
| Datorii financiare sau asimilate TS | 0         | 0         | 189.597   | 233.150    | 269.676    | 266.464    |  | Datorii financiare sau asimilate TS | 0,0%   | 0,0%   | 1,9%   | 2,0%   | 2,7%   | 2,7%       | % din total pasiv |
| Datorii din exploatare TS           | 78.649    | 418.018   | 583.060   | 344.227    | 147.073    | 36.824     |  | Datorii din exploatare TS           | 2,2%   | 7,5%   | 5,9%   | 3,0%   | 1,5%   | 0,4%       | % din total pasiv |
| Alte datorii                        | 0         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          |  | Alte datorii                        | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       | % din total pasiv |
| TOTAL PASIV                         | 3.613.832 | 5.596.912 | 9.951.739 | 11.374.610 | 10.027.806 | 9.809.746  |  | TOTAL PASIV                         | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0%     |                   |

Analizând situația poziției financiare se pot observa următoarele:

- ponderea cea mai mare o au activele imobilizate – 81,2% din total active, reprezentate în principal de proprietățile imobiliare deținute;
- Activele circulante reprezintă 18,5% din total active, la data evaluării, reprezentate în principal de lichidități;
- Lichiditățile au un nivel crescut, de 18,1% din total activ;
- Întreprinderea se finanțează în principal din surse proprii – capitalurile proprii reprezintă 96,9% din total pasiv la data evaluării;
- Rezervele reprezintă 76,1% din total pasiv, iar rezultatul reportat 20,7%;
- Datoriile pe termen scurt reprezintă numai 3,1% din pasiv;
- Întreprinderea nu are datorii la instituțiile de credit; datoriile financiare sau asimilate sunt de natura dividendelor de plată și datoriilor către acționari.
- Întreprinderea nu are datorii pe termen lung.

#### 4.9.2. Indicatorii de structură

| Structura patrimonială           | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 30.06.2021 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| Datorii financiare / Total Activ | 0,0%  | 0,0%  | 1,9%  | 2,0%  | 2,7%  | 2,7%       |
| Datorii financiare / Cpr         | 0,0%  | 0,0%  | 2,1%  | 2,2%  | 2,8%  | 2,8%       |
| Cpr / Total Activ                | 94,2% | 88,8% | 90,8% | 93,7% | 95,8% | 96,9%      |
| Datorii totale / Cpr             | 6,0%  | 11,2% | 8,5%  | 5,4%  | 4,3%  | 3,2%       |
| (Cpr+DTL) / Total Activ          | 97,7% | 91,3% | 90,8% | 93,7% | 95,8% | 96,9%      |

Capitalul propriu reprezintă ponderea majoritară din total activ – 96,9%.

Datoriile totale reprezintă 3,2% din capitalul propriu.

#### 4.9.3. Analiza lichidității, a echilibrului financiar și a indicatorilor de gestiune

| Indicatori de gestiune                        | 2016  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 30.06.2021 |
|---|-------|------|------|------|------|------------|
| Lichiditatea rapidă                           | 1777% | 901% | 707% | 686% | 465% | 598%       |
| Lichiditatea imediată                         | 1368% | 852% | 700% | 673% | 458% | 586%       |
| Lichiditatea curentă                          | 17,91 | 9,02 | 7,08 | 6,86 | 4,66 | 5,98       |
| Durata de rotație a stocurilor                | 4     | 2    | 2    | 0    | 4    | 1          |
| Durata de rotație a creanțelor                | 134   | 78   | 29   | 58   | 39   | 53         |
| Durata de rotație a datoriilor din exploatare | 33    | 159  | 310  | 284  | 191  | 55         |

Întreprinderea are un nivel ridicat al indicatorilor de lichiditate. Acest fapt se explică printr-un nivel crescut al numerarului comparativ cu datoriile pe termen scurt.

#### 4.9.4. Analiza performanțelor financiare

În tabelul următor sunt reliefate evoluțiile principalelor categorii de venituri și cheltuieli:

## DARIAN DRS

## Evaluare întreprindere Regal SA

| Structura cheltuielilor din exploatare în venituri   | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             | 30.06.2021      |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Venituri din vânzarea mărfurilor   | 123.296          | 123.010          | 0                | 0                | 0                | 0               |
| Producția vândută  | 740.449          | 823.070          | 677.360          | 436.356          | 276.893          | 119.457         |
| Venituri din subvenții de exploatare (aferente CA nete)  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| Venituri din dobanzi înregistrate de entitate radiate din Reg. General și care mai au în derulare contracte de leasing | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| Reduceri comerciale acordate   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| <b>Cifra de afaceri (netă)</b>   | <b>863.745</b>   | <b>946.080</b>   | <b>677.360</b>   | <b>436.356</b>   | <b>276.893</b>   | <b>119.457</b>  |
| Venituri aferente costului producției în curs de execuție  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| Venituri din producția de imobilizări  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| Venituri din producția de investiții imobiliare  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| Venituri din subvenții de exploatare   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| Alte venituri ale exploatarii  | 207.246          | 2.704.627        | 4.952.194        | 2.131.852        | 643.140          | 126.451         |
| <b>Venituri din Exploatare - Total</b>   | <b>1.070.991</b> | <b>3.650.707</b> | <b>5.629.554</b> | <b>2.568.208</b> | <b>920.033</b>   | <b>245.908</b>  |
| Cheltuieli privind mărfurile   | 47.371           | 48.940           | 0                | 0                | 0                | 0               |
| Cheltuieli materiale   | 11.619           | 16.633           | 13.521           | 13.041           | 13.986           | 5.930           |
| Cheltuieli cu utilitățile  | 25.924           | 23.643           | 15.038           | 18.684           | 13.614           | 6.048           |
| Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestații externe)   | 97.602           | 168.457          | 161.964          | 134.522          | 105.145          | 32.603          |
| Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate   | 115.575          | 123.055          | 76.302           | 55.592           | 43.174           | 18.279          |
| Cheltuieli cu personalul   | 446.696          | 509.633          | 553.784          | 502.949          | 388.269          | 148.873         |
| Alte cheltuieli de exploatare  | 79.537           | 395.480          | 916.529          | 1.497.007        | 358.275          | 39.078          |
| Reduceri comerciale primite  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| <b>EBITDA</b>  | <b>246.667</b>   | <b>2.364.866</b> | <b>3.892.416</b> | <b>346.413</b>   | <b>-2.430</b>    | <b>-4.903</b>   |
| Amortiz. și proviz. (imob. corp. și necorp.)   | 155.784          | 161.836          | 125.486          | 250.015          | 240.084          | 109.241         |
| Ajustarea valorii activelor circulante   | 15.132           | 147.490          | -49.768          | -139.016         | 6.785            | 6.984           |
| Ajustări privind proviz. pentru riscuri și cheltuieli  | 4.500            | 65.907           | 141.986          | 135.000          | -135.000         | 0               |
| <b>Cheltuieli pentru Exploatare - Total</b>  | <b>999.740</b>   | <b>1.661.074</b> | <b>1.954.842</b> | <b>2.467.794</b> | <b>1.034.332</b> | <b>367.036</b>  |
| <b>Rezultatul din Exploatare (EBIT)</b>  | <b>71.251</b>    | <b>1.989.633</b> | <b>3.674.712</b> | <b>100.414</b>   | <b>-114.299</b>  | <b>-121.128</b> |
| <b>Venituri Financiare Total</b>   | <b>20.367</b>    | <b>26.972</b>    | <b>26.337</b>    | <b>71.888</b>    | <b>38.562</b>    | <b>17.770</b>   |
| Alte cheltuieli financiare   | 3.271            | 0                | 9.889            | 113              | 9.738            | 1.241           |
| Cheltuieli privind dobânzile   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| - din care în cadrul grupului  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               |
| <b>Cheltuieli Financiare Total</b>   | <b>3.271</b>     | <b>0</b>         | <b>9.889</b>     | <b>113</b>       | <b>9.738</b>     | <b>1.241</b>    |
| <b>Rezultatul Financiar</b>  | <b>17.096</b>    | <b>26.972</b>    | <b>16.448</b>    | <b>71.775</b>    | <b>28.824</b>    | <b>16.529</b>   |
| <b>Rezultatul Extraordinar</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| <b>Rezultatul Brut al Exercițiului</b>   | <b>88.347</b>    | <b>2.016.605</b> | <b>3.691.160</b> | <b>172.189</b>   | <b>-85.475</b>   | <b>-104.599</b> |
| Impozit pe profit  | 2.658            | 389.126          | 579.927          | 245.521          | 0                | 0               |
| <b>Rezultatul Net al Exercițiului</b>  | <b>85.689</b>    | <b>1.627.479</b> | <b>3.111.233</b> | <b>-73.332</b>   | <b>-85.475</b>   | <b>-104.599</b> |

| Ponderi  | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 30.06.2021 |                                    |
|--|------|------|------|------|------|------------|------------------------------------|
| Venituri din vânzarea mărfurilor   | 14%  | 13%  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din CA                           |
| Producția vândută  | 86%  | 87%  | 100% | 100% | 100% | 100%       | % din CA                           |
| Venituri din subvenții de exploatare (aferente CA nete)  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din CA                           |
| Venituri din dobanzi înregistrate de entitate radiate din Reg. General și care mai au în derulare contracte de leasing | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din CA                           |
| Reduceri comerciale acordate   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din CA                           |
| Cifra de afaceri (netă)  | 81%  | 26%  | 12%  | 17%  | 30%  | 49%        | % din VE                           |
| Venituri aferente costului producției în curs de execuție  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din VE                           |
| Venituri din producția de imobilizări  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din VE                           |
| Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din VE                           |
| Venituri din producția de investiții imobiliare  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din VE                           |
| Venituri din subvenții de exploatare   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din VE                           |
| Alte venituri ale exploatării  | 19%  | 74%  | 88%  | 83%  | 70%  | 51%        | % din VE                           |
| Venituri din Exploatare - Total  | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100%       |                                    |
| Cheltuieli privind mărfurile   | 38%  | 40%  |      |      |      |            | % venituri din vânzarea mărfurilor |
| Cheltuieli materiale   | 1%   | 2%   | 2%   | 3%   | 5%   | 5%         | % din CA                           |
| Cheltuieli cu utilitățile  | 3%   | 2%   | 2%   | 4%   | 5%   | 5%         | % din CA                           |
| Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestații externe)   | 11%  | 18%  | 24%  | 31%  | 38%  | 27%        | % din CA                           |
| Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate   | 13%  | 13%  | 11%  | 13%  | 16%  | 15%        | % din CA                           |
| Cheltuieli cu personalul   | 52%  | 54%  | 82%  | 115% | 140% | 125%       | % din CA                           |
| Alte cheltuieli de exploatare  | 7%   | 11%  | 16%  | 58%  | 39%  | 16%        | % din VE                           |
| Reduceri comerciale primite  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         | % din CA                           |
| EBITDA   | 23%  | 65%  | 69%  | 13%  | 0%   | -2%        | % din VE                           |
| Amortiz. și proviz. (imob. corp. și necorp.)   | 18%  | 17%  | 19%  | 57%  | 87%  | 91%        | % din CA                           |
| Ajustarea valorii activelor circulante   | 2%   | 16%  | -7%  | -32% | 2%   | 6%         | % din CA                           |
| Ajustări privind proviz. pentru riscuri și cheltuieli  | 1%   | 7%   | 21%  | 31%  | -49% | 0%         | % din CA                           |
| Cheltuieli pentru Exploatare - Total   | 93%  | 46%  | 35%  | 96%  | 112% | 149%       | % din VE                           |
| Rezultatul din Exploatare (EBIT)   | 7%   | 54%  | 65%  | 4%   | -12% | -49%       | % din VE                           |
| Venituri Financiare Total  | 2%   | 3%   | 4%   | 16%  | 14%  | 15%        |                                    |
| Alte cheltuieli financiare   | 0%   | 0%   | 1%   | 0%   | 4%   | 1%         |                                    |
| Cheltuieli privind dobânzile   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         |                                    |
| - din care în cadrul grupului  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         |                                    |
| Cheltuieli Financiare Total  | 0%   | 0%   | 1%   | 0%   | 4%   | 1%         |                                    |
| Rezultatul Financiar   | 2%   | 3%   | 2%   | 16%  | 10%  | 14%        |                                    |
| Rezultatul Extraordinar  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%         |                                    |
| Rezultatul Brut al Exercițiului  | 8%   | 55%  | 66%  | 7%   | -9%  | -43%       | % din VE                           |
| Impozit pe profit  | 3%   | 19%  | 16%  | 143% | 0%   | 0%         | % din RBE                          |
| Rezultatul Net al Exercițiului   | 8%   | 45%  | 55%  | -3%  | -9%  | -43%       | % din venituri din exploatare      |

Analizând situația performanțelor financiare se pot observa următoarele:

- Începând cu 2018 cifra de afaceri e reprezentată doar de producția vândută (venituri din chirii); Acestea au scăzut în decursul anului 2020 din cauza mediului economic generat de pandemia Covid; au fost solicitări de amânare, diminuare a plății chiriilor sau de reziliere a unor contracte. Astfel, la 31.12.2020 cifra de afaceri era de 276.893 lei, iar la data evaluării, de 119.457 lei.
- Alte venituri ale exploatarei provin în principal din vânzarea activelor;
- Cea mai importantă categorie de cheltuieli este cea cu personalul, ajungând la 140% la 31.12.2020 și 125% la data evaluării, față de 115% în 2019 și 82% în 2018;
- Alte categorii semnificative de cheltuieli sunt cele cu terții și impozite și taxe.
- Marja EBITDA este în scădere și are valoare negativă în 2020 și pe semestrul I al anului curent;
- În anii 2017-2019 marjele de profitabilitate au avut un nivel ridicat datorită vânzărilor de active:

| Indicatori profitabilitate                 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 30.06.2021 |
|--|------|------|------|------|------|------------|
| Rentabilitatea activelor (ROA)             | 2%   | 29%  | 31%  | -1%  | -1%  | -1%        |
| Rentabilitatea capitalurilor proprii (ROE) | 3%   | 33%  | 34%  | -1%  | -1%  | -1%        |
| Rentabilitatea capitalului investit (ROIC) | 2%   | 34%  | 33%  | 1%   | -1%  | -1%        |
| EBITDA / venituri din exploatare           | 23%  | 65%  | 69%  | 13%  | 0%   | -2%        |
| EBIT / venituri din exploatare             | 7%   | 54%  | 65%  | 4%   | -12% | -49%       |
| Rezultat net / venituri din exploatare     | 8%   | 45%  | 55%  | -3%  | -9%  | -43%       |

Analizând indicatorii de profitabilitate putem observa că aceștia au o evoluție descendentă, ajungând la valori negative în 2020 și semestrul I al anului curent.

## 5. ANALIZĂ LICHIDITATE ACȚIUNI

Analizând activitatea de tranzacționare la BVB a titlurilor Regal putem observa următoarele:

- Tranzacțiile sunt rare: numai 36 în ultimele 12 luni;
- Volumele de tranzacționare sunt scăzute: numai 1417 acțiuni în ultimele 12 luni, reprezentând 2,6% din free float și 0,1% din total acțiuni.

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Nr. total de acțiuni    | 1.200.000 |
| Free float              | 54.707    |
| Volum tranzacționat LTM | 1.417     |
| % free float            | 2,6%      |
| % total acțiuni         | 0,1%      |

|                    | Var. Pret (%) | Volum | Valoare   | Nr. tranz. |
|--------------------|---------------|-------|-----------|------------|
| <b>Astazi</b>      | -             | -     | -         | -          |
| <b>1 saptamana</b> | 0,00 ■        | 0     | 0,00      | 0          |
| <b>1 luna</b>      | 9,55 ▲        | 266   | 2.549,00  | 4          |
| <b>6 luni</b>      | 19,78 ▲       | 438   | 4.119,05  | 12         |
| <b>1 an</b>        | 9,00 ▲        | 1.417 | 14.009,25 | 36         |
| <b>Anul curent</b> | -6,84 ▼       | 582   | 5.510,25  | 18         |

Sursa: [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro)

În aceste condiții se poate concluziona că piața acțiunilor Regal SA este una inactivă și titlurile emitentului au o lichiditate scăzută.

## 6. EVALUAREA SOCIETĂȚII

Abordările recomandate de către Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2020, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2019, pentru evaluarea capitalului propriu al unei entități sunt:

- Abordarea prin venit
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin active. Este recomandată doar în cazul companiilor de tip start-up sau a celor ce nu respectă principiul continuității activității.

Abordarea prin venit a fost aplicată deoarece întreprinderea este generatoare de venit; am avut la dispoziție bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2021 și situația contractelor de închiriere, pe baza cărora se pot realiza previziuni credibile.

A fost aplicată și abordarea prin active, metoda activului net ajustat, deoarece întreprinderea este una de investiții imobiliare și valoarea întreprinderii este percepută de investitori din perspectiva valorii activelor imobiliare.

Abordarea prin piață nu a fost aplicată deoarece piața acțiunilor emitentului nu este una activă (tranzacții rare cu volume mici) și lichiditatea acestora este redusă; de asemenea, se estimează că întreprinderea va termina anul curent cu pierdere operațională și aplicarea unor multiplicatori ai profitului nu ar duce la rezultate relevante.

### 6.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Presupune estimarea valorii companiei pe baza câștigurilor viitoare (free cash flow) de care ar putea dispune acționarii actuali în ipoteza continuității activității. Metoda se bazează ca și concept pe însumarea câștigurilor actualizate aferente atât perioadei de previziune explicite cât și a celei non-explicite, valori care sunt obținute prin previzionarea rezultatelor financiare având în vedere toate informațiile de care dispune managementul și acționarul majoritar al companiei la data evaluării. Prin această abordare va fi recunoscută și valoarea aportului elementelor necorporale neidentificabile distinct (brand, goodwill sau badwill) de care nu se poate ține seama în cadrul Abordării pe bază de active.

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda cash flow-ului net actualizat
- Metoda capitalizării venitului.

S-a aplicat metoda cash flow-ului net actualizat, pentru a surprinde atât impactul evoluției pieței specifice, cât și alinieră activității companiei pe un trend de stabilitate în ceea ce privește evoluția Cifrei de Afaceri.

Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de numerar disponibile (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea activității de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția investitorilor.

Pașii principali ai aplicării metodei sunt următorii:

- ✓ Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor
- ✓ Estimarea ratei de actualizare
- ✓ Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor pe o perioadă explicită
- ✓ Estimarea valorii reziduale
- ✓ Actualizarea fluxurilor financiare și a valorii reziduale
- ✓ Adăugarea activelor redundante (în afara exploatării)
- ✓ Obținerea valorii capitalului acționarilor după deducerea valorii datoriilor financiare nete
- ✓ Împărțirea valorii capitalului acționarilor la numărul de acțiuni rezultând valoarea de piață a unei acțiuni.

#### 6.1.1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor

Previziunile s-au realizat pornind de la situația contractelor de închiriere și a spațiilor libere închiriable. S-a ținut cont de situația actuală a societății, de istoricul activității cât și de informațiile cunoscute la data evaluării privind evoluția viitoare a pieței imobiliare specifice.

Premisele aplicării metodei sunt:

- Durata previziunii de 5 ani și 6 luni a presupus că după această perioadă evoluția afacerii se va încadra pe o tendință de cvasimentinere cu o creștere anuală perpetuă 1,7%. În plus, considerăm că acesta este orizontul de timp pentru care gradul de acuratețe a previziunilor se poate menține în limite acceptabile în ce privește evoluția viitoare a întreprinderii.
- Pentru perioada de previziune din S II 2021 a fost preluat bugetul realizat de managementul societății cu ajustări ale veniturilor din cedarea activelor.
- În anul 2021 sunt estimate venituri și cheltuieli din cedarea următoarelor active, în trimestrele III și IV:

| Denumire activ     | Adresa                      | S construită mp | S utilă mp | Teren mp | Perioada estimată pentru vânzare |
|--------------------|-----------------------------|-----------------|------------|----------|----------------------------------|
| Terasa Tineretului | Domneasca nr.139            | 328             | 281,53     | 574      | T III 2021                       |
| Sifonărie OLT3     | Str.Portului nr.13 bl.Olt 3 | 24,17           | 25,09      | 33,51    | T IV 2021                        |
| Bar L2             | Str Galații Noi             | 149,41          | 135,38     | 63,18    | T IV 2021                        |

Veniturile din cedarea activelor, estimate de conducerea societății, au fost ajustate cu valorile de piață ale acestora conform estimării evaluatorului.

- Începând din 2022, previziunile sunt realizate de evaluator pe baza contractelor de închiriere, a spațiilor libere disponibile și de asemenea pe baza tendințelor istorice și ale pieței (așa cum se prezintă ele la data evaluării), privind chiriile lunare pentru spații similare și gradele de ocupare,
- După expirarea contractelor de închiriere în vigoare am făcut trecerea la chiria de piață.



- Chiriile în euro au fost indexate cu inflația la euro, apoi s-a făcut conversia în lei, ținând seama de o depreciere anuală a monedei naționale de 2%. În perpetuitate cursul valutar a fost considerat constant, în perspectiva aderării la moneda euro.

| Survey round | Current calendar year | Next calendar year | Calendar year after next | One year ahead | Two years ahead | Longer term (five years ahead) |
|--------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 2020 Q4      | 0.3                   | 0.9                | 1.3                      | 1.1            | 1.3             | 1.7                            |
| 2021 Q1      | 0.9                   | 1.3                | 1.5                      | 1.3            | 1.4             | 1.7                            |
| 2021 Q2      | 1.6                   | 1.3                | 1.5                      | 1.3            | 1.4             | 1.7                            |

| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|------|------|------|------|------|------|
| 1,6% | 1,3% | 1,5% | 1,3% | 1,4% | 1,7% |

[https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb\\_surveys/survey\\_of\\_professional\\_forecasters/html/table\\_hist\\_hicp.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/survey_of_professional_forecasters/html/table_hist_hicp.en.html) :

- Întrucât bugetul de venituri și cheltuieli este întocmit în monedă nominală (luând în calcul evoluția cursului valutar și a ratei inflației în următorii ani), am dus la necesitatea exprimării tuturor indicatorilor în monedă nominală – lei.

Fluxurile financiare la dispoziția investitorilor au fost estimate pornind de la:

- Situația contractelor de închiriere pe rol și a spațiilor libere.
- Analiza pieței imobiliare specifice
- Activitatea investițională.
- Variația capitalului de lucru net.

### Bugetul de venituri și cheltuieli

Cifra de afaceri netă a companiei este generată de închirierea de proprietăți imobiliare comerciale în Galați.

Compania realizează și alte venituri din exploatare reprezentate de cheltuielile cu utilitățile refacturate către chiriași.

Rent roll-ul pus la dispoziție de client este prezentat în cadrul anexelor.

În prezent societatea are închiriate suprafețe exclusive din sediul aflat în Complexul Potcoavă și folosește o suprafață utilă de 164,5 mp pentru activitatea proprie. O suprafață de 255,7 mp este nu poate fi închiriată în prezent deoarece constă în spații comune și tehnice (holuri, casa scării, cameră centrală termică).

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Suprafață totală (mp)</b>      | <b>665,02</b> |
| Suprafață închiriată              | 65,26         |
| Suprafață liberă, de închiriat    | 179,54        |
| Suprafețe comune și neînchiriable | 255,72        |
| Suprafață utilizată de Regal      | 164,5         |

Având în vedere că, prin vânzarea unor spații comerciale din portofoliu, activitatea întreprinderii se va restrânge și că personalul se poate reduce proporțional, clădirea sediu poate fi eliberată și oferită spre închiriere integral, fără pierderi de suprafață.

Astfel, începând cu anul 2022, am estimat o chirie medie de 6 euro/mp pentru întreaga suprafață de 665 mp a sediului și am prevăzut cheltuieli suplimentare cu închirierea unui apartament pentru activitatea societății. Chiria pentru acest apartament a fost estimată la 300 euro/lună, conform pieței imobiliare locale și este cuprinsă în categoria de cheltuieli cu prestațiile externe.

| Nr. crt | Denumire activ             | Adresa                      | An PIF | Nivele | Supraf. const                     | Supraf. utila mp | Teren    | exclusiv | indiviza | Chirie     | Chirie  | Terasa | Data expirării contract închiriere |
|---------|----------------------------|-----------------------------|--------|--------|-----------------------------------|------------------|----------|----------|----------|------------|---------|--------|------------------------------------|
|         |                            |                             |        |        | mp                                | 30.06.2021       | mp.      |          |          | euro /luna | euro/mp |        |                                    |
| 1       | Terasa Intim               | Str.Macedona Nr.2           | 1970   | P      | 507                               | 469,66           | 618      | 618      |          | 1.360,00   | 2,9     |        |                                    |
|         |                            | Magazie                     |        |        |                                   | 12,00            |          |          |          | 50         | 4,2     | 134,28 | 31.12.2021                         |
|         |                            | Depozit                     |        |        |                                   | 73,92            |          |          |          | 210        | 2,8     | 0      |                                    |
|         |                            | Înim                        |        |        |                                   | 383,74           |          |          |          | 1.100      | 2,9     | 134,28 | 31.12.2021                         |
| 2       | Terasa Tineretului         | Domneasca nr.139            | 1992   | P      | 328                               | 281,53           | 574      | 574      |          | 1.050      | 3,73    | 0      | 31.12.2021                         |
| 3       | Sifonarie OLT3             | Str.Portului nr.13 bl.Olt 3 | 1982   | P      | 24,17                             | 25,09            | 33,51    | 33,51    |          | 210        | 8,37    | 9,34   |                                    |
| 4       | Complex Potcoava           | Str.Brailei nr.17           | 1971   | P+E    | 1205,92                           | 1.156,22         | 962,79   | 155,78   | 807,01   | 4.975,00   | 4,30    |        |                                    |
|         |                            | Încinta sediu               |        |        |                                   | 15               |          |          |          | 450        | 30      | 0      | 31.12.2021                         |
|         |                            | Birou sediu                 |        |        |                                   | 16,53            |          |          |          | 115        | 7,0     | 0      | 31.12.2021                         |
|         |                            | Birou sediu                 |        |        |                                   | 17,12            |          |          |          | 130        | 7,6     | 0      | 04.08.2021                         |
|         |                            | Birou sediu                 |        |        |                                   | 9,46             |          |          |          | 80         | 8,5     | 0      | 29.07.2021                         |
|         |                            | Birou sediu                 |        |        |                                   | 11,05            |          |          |          | 100        | 9,0     | 0      | 30.06.2021                         |
|         |                            | Neînchiriat sediu           |        |        |                                   | 255,72           |          |          |          |            |         | 0      |                                    |
|         |                            | De închiriat                |        |        |                                   | 175,29           |          |          |          | 1.230      | 7,0     | 0      |                                    |
|         |                            | REGAL sediu                 |        |        |                                   | 164,5            |          |          |          |            |         | 0      |                                    |
|         |                            | Garaj închiriat             |        |        |                                   | 53,73            |          |          |          | 370        | 6,9     | 0      | 31.12.2021                         |
|         |                            | Restaurant Elite            |        |        |                                   | 437,82           |          |          |          | 2.500      | 5,7     | 0      | 31.12.2024                         |
| 5       | Bar L2                     | Str Galatii Noi             | 1985   | P      | 149,41                            | 135,38           | 63,18    | 37       | 26,18    | 900        | 6,6     | 23,05  |                                    |
| 6       | Complex Francezi           | Comp Francezi               | 2021   | P      | 44,8                              | 44,80            |          |          |          |            |         |        |                                    |
| 7       | Bar Orient (comp Francezi) | Comp Francezi               | 1965   | P      | 184                               | 246,47           | 5311     | 4741,18  | 569,82   |            |         |        |                                    |
|         | TOTAL General              |                             |        |        | 2443,30                           | 2.359,15         | 7.562,48 | 6.159,47 | 1.403,01 | 8.495,00   | 3,48    |        |                                    |
|         | TOTAL Închiriate           |                             |        |        |                                   | 1.237,98         |          |          |          | 5.945      | 4,80    | 166,67 |                                    |
|         | TOTAL Neînchiriate         |                             |        |        |                                   | 409,68           |          |          |          | 2.550      | 6,22    |        |                                    |
|         | Sediu                      |                             |        |        |                                   | 420,22           |          |          |          |            |         |        |                                    |
|         | Complex Francezi           |                             |        |        |                                   | 44,80            |          |          |          |            |         |        |                                    |
|         | Bar Orient- uzură 100%     |                             |        |        |                                   | 246,47           |          |          |          |            |         |        |                                    |
|         |                            |                             |        |        | Total Su închiriate la 30.06.2021 |                  | 1.647,7  |          |          |            |         |        |                                    |

Spațiile marcate cu roșu sunt libere.

Suprafața de 340,32 mp de la sediu este reprezentată de spațiile folosite de întreprindere și spații care nu pot fi închiriate separat în prezent, precum holuri, casa scării și spații tehnice.

Astfel întreprinderea dispune la data evaluării de o suprafață închiriată de 1647,7 mp.

Prin vânzarea celor trei spații scoase la vânzare, ce însumează 442 mp, și prin eliberarea integrală a sediului, suprafața închiriată ajunge la 1625,9 mp.

|              |                |
|--------------|----------------|
| Terasa Intim | 469,7          |
| Sediu        | 665            |
| Garaj        | 53,7           |
| Elite        | 437,8          |
| <b>Total</b> | <b>1.625,9</b> |

Trecerea la chiria de piață pentru restaurantul Elite se face din anul 2025 iar pentru celelalte spații din anul 2022, când expiră contractele de închiriere în vigoare.

Previziunea venitului brut potențial și efectiv este prezentată mai jos:

| Nr. crt | Denumire activ             | Adresa                         | Supraf. utila mp | 2022         |         | 2023         |         | 2024         |         | 2025         |         | 2026         |         | Perpetuitate |         |
|---------|----------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
|         |                            |                                |                  | euro/mp/lună | euro/an | euro/mp/lună | euro/an | euro/mp/lună | euro/an | euro/mp/lună | euro/an | euro/mp/lună | euro/an | euro/mp/lună | euro/an |
|         |                            |                                | 30.06.2021       |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |
| 1       | Terasa Intim               | Str.Macedona Nr.2              | 469,66           | 3,0          | 16.908  | 3,0          | 17.161  | 3,1          | 17.384  | 3,1          | 17.628  | 3,2          | 17.928  | 3,2          | 18.232  |
|         |                            | Magazie                        | 12,00            | 3,0          | 432     | 3,0          | 438     | 3,1          | 444     | 3,1          | 450     | 3,2          | 458     | 3,2          | 466     |
|         |                            | Depozit                        | 73,92            | 3,0          | 2.661   | 3,0          | 2.701   | 3,1          | 2.736   | 3,1          | 2.774   | 3,2          | 2.822   | 3,2          | 2.870   |
|         |                            | Intim                          | 383,74           | 3,0          | 13.815  | 3,0          | 14.022  | 3,1          | 14.204  | 3,1          | 14.403  | 3,2          | 14.648  | 3,2          | 14.897  |
| 2       | Terasa Tineretului         | Domneasca nr.139               | 281,53           |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |
| 3       | Sifonarie OLT3             | Str.Portului nr.13<br>b1.Olt 3 | 25,09            |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |
| 4       | Complex Potcoava           | Str.Brailei nr.17              | 1.156,22         | 5,94         | 82.356  | 5,99         | 83.142  | 6,04         | 83.833  | 6,58         | 91.363  | 6,70         | 92.916  | 6,81         | 94.496  |
|         |                            | Incinta sediu                  | 15               | 6,0          | 1.080   | 6,1          | 1.096   | 6,2          | 1.110   | 6,3          | 1.126   | 6,4          | 1.145   | 6,5          | 1.165   |
|         |                            | Birou sediu                    | 16,53            | 6,0          | 1.190   | 6,1          | 1.208   | 6,2          | 1.224   | 6,3          | 1.241   | 6,4          | 1.262   | 6,5          | 1.283   |
|         |                            | Birou sediu                    | 17,12            | 6,0          | 1.233   | 6,1          | 1.251   | 6,2          | 1.267   | 6,3          | 1.285   | 6,4          | 1.307   | 6,5          | 1.329   |
|         |                            | Birou sediu                    | 9,46             | 6,0          | 681     | 6,1          | 691     | 6,2          | 700     | 6,3          | 710     | 6,4          | 722     | 6,5          | 734     |
|         |                            | Birou sediu                    | 11,05            | 6,0          | 796     | 6,1          | 808     | 6,2          | 818     | 6,3          | 829     | 6,4          | 844     | 6,5          | 858     |
|         |                            | Neinchiriat sediu              | 255,72           | 6,0          | 18.412  | 6,1          | 18.688  | 6,2          | 18.931  | 6,3          | 19.196  | 6,4          | 19.522  | 6,5          | 19.854  |
|         |                            | De inchiriat                   | 175,29           | 6,0          | 12.621  | 6,1          | 12.810  | 6,2          | 12.977  | 6,3          | 13.158  | 6,4          | 13.382  | 6,5          | 13.610  |
|         |                            | REGAL sediu                    | 164,5            | 6,0          | 11.844  | 6,1          | 12.022  | 6,2          | 12.178  | 6,3          | 12.348  | 6,4          | 12.558  | 6,5          | 12.772  |
|         |                            | Garaj inchiriat                | 53,73            | 7,0          | 4.500   | 7,1          | 4.568   | 7,2          | 4.627   | 7,3          | 4.692   | 7,4          | 4.772   | 7,5          | 4.853   |
|         |                            | Restaurant Elite               | 437,82           | 5,7          | 30.000  | 5,7          | 30.000  | 5,7          | 30.000  | 7,0          | 36.777  | 7,1          | 37.402  | 7,2          | 38.038  |
| 5       | Bar L2                     | Str Galatii Noi                | 135,38           |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |
| 6       | Complex Francezi           | Comp Francezi                  | 44,80            |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |
| 7       | Bar Orient (comp Francezi) | Comp Francezi                  | 246,47           |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |              |         |
|         | TOTAL General              |                                | 2.359,15         | 5,09         | 99.264  | 5,14         | 100.303 | 5,19         | 101.217 | 5,59         | 108.991 | 5,68         | 110.844 | 5,78         | 112.728 |

|   | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | Perpetuitate   |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Suprafata inchiriala conform rent roll (mp) | 1.625,9        | 1.625,9        | 1.625,9        | 1.625,9        | 1.625,9        | 1.625,9        |
| (euro/mp/lună)                              | 5,1            | 5,1            | 5,2            | 5,6            | 5,7            | 5,8            |
| Venit brut potential (euro/an)              | 99.264         | 100.303        | 101.217        | 108.991        | 110.844        | 112.728        |
| euro/leu                                    | 4,97           | 5,00           | 5,03           | 5,13           | 5,23           | 5,23           |
| Venit brut potential (lei/an)               | 493.343        | 501.516        | 509.122        | 559.189        | 580.069        | 589.930        |
| Grad de ocupare (%)                         | 75%            | 80%            | 85%            | 85%            | 85%            | 85%            |
| <b>Venit brut efectiv (lei/an)</b>          | <b>370.007</b> | <b>401.212</b> | <b>432.753</b> | <b>475.311</b> | <b>493.059</b> | <b>501.441</b> |

La data evaluării investițiile imobiliare deținute de întreprindere au un grad de ocupare de 75,1%.

Conform analizei pieței imobiliare locale, gradul de ocupare mediu este la un nivel de 80-85% (Analiza de Piață Darian, SI 2021, Galați). În primii trei ani de previziune am estimat o creștere progresivă a gradului de ocupare către 85%.

Ținând seama de practica pieței imobiliare locale, chirii sunt estimate în euro și indexate cu inflația la euro; astfel, rata de creștere perpetuă a fost estimată la nivelul inflației pe termen lung, conform BCE.

BVC realizat de conducerea Regal SA este prezentat în anexa 8.2.

## Marja EBITDA

În perioada 2017-2019 întreprinderea a realizat marje de profit ridicate prin vânzarea de active.

În 2020 și anul curent acest indicator a avut valori negative. Acest fapt se explică printr-un nivel ridicat al cheltuielilor salariale.

În anii următori am estimat o marjă EBITDA care tinde către nivelul de 43,4%, considerând că aceasta se poate obține prin reducerea semnificativă a cheltuielilor salariale, creșterea chiriilor și a gradului de ocupare.

Analiza pe marja EBITDA, realizată la întreprinderi de investiții imobiliare din România, arată următoarele rezultate:

|                     | EBITDA<br>Margin (%)<br>2019 | EBITDA<br>Margin (%)<br>2018 | EBITDA<br>Margin (%)<br>2017 | EBITDA<br>Margin (%)<br>2016 | EBITDA<br>Margin (%)<br>2015 |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Mediana             | 48,4%                        | 50,5%                        | 50,2%                        | 50,4%                        | 54,9%                        |
| Media<br>medianelor | 50,4%                        |                              |                              |                              |                              |
| Minim               | 23,9%                        | -2,8%                        | 1,5%                         | 16,6%                        | 28,2%                        |
| Cuarta 1            | 41,1%                        | 31,1%                        | 35,3%                        | 34,9%                        | 41,5%                        |
| Cuarta 3            | 57,5%                        | 57,1%                        | 59,6%                        | 57,2%                        | 60,8%                        |
| Maxim               | 82,9%                        | 91,5%                        | 80,8%                        | 84,0%                        | 84,6%                        |

Sursa: Baza de date Amadeus, întreprinderi cu cod CAEN 6810 – Închirierea și subînchirierea bunurilor proprii sau închiriere

Întreprinderile identificate sunt prezentate în anexa 8.3.

În perioada analizată, mediana indicatorului este în intervalul 48-55%.

Conform bazei de date Damodaran Marja EBITDA este 49,9%:

|                             |   |                    |                  |  |                                     |                                       |                  |
|-----------------------------|---|--------------------|------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Date updated:               | 5-Jan-21  |                    |                  |  |                                     |                                       |                  |
| Created by:                 | Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu  |                    |                  |  |                                     |                                       |                  |
| What is this data?          | Profit margins (net, operating and EBITDA)  |                    |                  |  |                                     |                                       | Emerging Markets |
| Home Page:                  | <a href="http://www.damodaran.com">http://www.damodaran.com</a>   |                    |                  |  |                                     |                                       |                  |
| Data website:               | <a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html</a>                         |                    |                  |  |                                     |                                       |                  |
| Companies in each industry: | <a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls</a>                         |                    |                  |  |                                     |                                       |                  |
| Variable definitions:       | <a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm</a> |                    |                  |  |                                     |                                       |                  |
|                             |   | Gross Income Based | Net Income Based | Operating Income Based                         |                                     |                                       | EBITDA Based     |
| Industry Name               | Number of firms   | Gross Margin       | Net Margin       | Pre-tax, Pre-stock compensation Operating Marg | Pre-tax Unadjusted Operating Margin | After-tax Unadjusted Operating Margin | EBITDA /Sales    |
| R.E.I.T.                    | 229   | 72,98%             | -26,73%          | 65,97%   | 63,86%                              | 61,10%                                | 49,90%           |

## Amortizarea

Pentru S II 2021 amortizarea a fost preluată din bugetul de venituri și cheltuieli previzionat de societate. Pentru 2022 amortizarea anuală a fost calculată în baza amortizării lunare, conform registrului de mijloace fixe, aferentă spațiilor ramase în proprietate. Amortizarea a fost păstrată constantă în perioada de analiză explicită

|                                     | Valoare de inventar | Amortizare lunară |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Active totale</b>                | <b>4.104.742,15</b> | <b>18.181,36</b>  |
| Terasa Tineretului                  | 267.472,79          | 873,39            |
| Bar L2                              | 333.502,00          | 3.547,89          |
| Sifonărie Olt 3                     | 38.122,00           | 515,16            |
| <b>Total active ce se vor vinde</b> | <b>639.096,79</b>   | <b>4.936,44</b>   |
| <b>Active ce vor rămâne</b>         | <b>3.465.645,36</b> | <b>13.244,92</b>  |

|  |                |
|--|----------------|
| Amortizare anuală active ce vor rămâne în proprietate din 2022 | <b>158.939</b> |
|--|----------------|

### Activitatea investițională

Pentru anul 2021 investițiile au fost preluate din planul de investiții al întreprinderii:

| Investiții 2021                           | lei           |
|---|---------------|
| Copiator multifuncțional                  | 15.000        |
| Centrală termică Terasa Tineretului       | 25.000        |
| Proiect tehnic sediu                      | 1.000         |
| Autorizație construire Terasa Tineretului | 5.500         |
| <b>Total 2021</b>                         | <b>46.500</b> |

În perioada 2022-2026 am estimat capex la nivelul a trei luni de amortizare.

În perioada de perpetuitate capexul a fost estimat la 50% din amortizare, echivalentă cu amortizarea elementelor cu viață scurtă din arhitectura clădirilor și cu cea a echipamentelor.

Nivelul investițiilor ține seama și de faptul că o bună parte din cheltuielile de întreținere și reparații sunt operaționale și se regăsesc în bugetul previzionat.

### Variația capitalului de lucru net

La data evaluării capitalul de lucru net (raportat la cifra de afaceri anualizată) este de -2,1%:

| Capital de lucru (lei)       | 2014             | 2015           | 2016           | 2017            | 2018            | 2019            | 2020            | 30.06.2021    |
|------------------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Creanțe                      | 1.031.127        | 292.837        | 325.966        | 208.147         | 59.131          | 74.521          | 33.823          | 38.926        |
| Stocuri                      | 15.075           | 7.469          | 10.531         | 4.016           | 3.093           | 524             | 2.940           | 374           |
| Cheltuieli plătite în avans  | 14.270           | 7.129          | 7.981          | 5.944           | 5.023           | 7.494           | 18.589          | 25.310        |
| <b>Total Active Curente</b>  | <b>1.060.472</b> | <b>307.435</b> | <b>344.478</b> | <b>218.107</b>  | <b>67.247</b>   | <b>82.539</b>   | <b>55.352</b>   | <b>64.610</b> |
| % CA                         | 121%             | 33%            | 40%            | 23%             | 10%             | 19%             | 20%             | 23%           |
| Datorii comerciale           | 35.598           | 16.788         | 18.957         | 19.408          | 34.898          | 43.463          | 69.427          | 5.957         |
| Alte datorii                 | 231.623          | 177.701        | 59.692         | 398.610         | 645.790         | 359.648         | 114.771         | 64.780        |
| <b>Total datorii curente</b> | <b>267.221</b>   | <b>194.489</b> | <b>78.649</b>  | <b>418.018</b>  | <b>680.688</b>  | <b>403.111</b>  | <b>184.198</b>  | <b>70.737</b> |
| % CA                         | 31%              | 21%            | 9%             | 44%             | 100%            | 92%             | 67%             | 25%           |
| <b>Capital de lucru</b>      | <b>793.251</b>   | <b>112.946</b> | <b>265.829</b> | <b>-199.911</b> | <b>-613.441</b> | <b>-320.572</b> | <b>-128.846</b> | <b>-6.127</b> |
| % CA                         | 90,8%            | 12,2%          | 30,8%          | -21,1%          | -90,6%          | -73,5%          | -46,5%          | -2,1%         |

Din capitalul de lucru net am eliminat lichiditățile și datoriile financiare sau asimilate pe termen scurt:

| Sume ce nu au fost incluse în Capita              | 2014    | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 30.06.2021 |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Creante (sume de incasat de la entitati aflii     | 0       | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| Lichiditati si investitii pe termen scurt         | 249.534 | 1.086.599 | 1.075.586 | 3.561.408 | 5.408.298 | 3.888.606 | 1.907.147 | 1.778.768  |
| Datorii comerciale                                |         |           |           |           |           |           |           |            |
| Sume datorate institutiilor de credit             | 0       | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| Sume datorate entitatilor afiliate si entitatilor | 0       | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| Datorii față de acționari                         |         |           |           |           | 24.069    | 24.069    | 24.069    | 24.069     |
| Dividende de plată                                |         |           |           |           | 67.900    | 150.197   | 208.482   | 208.482    |

În CLN sunt cuprinse garanțiile reținute de furnizorii de utilități de la întreprindere și garanțiile reținute de întreprindere de la chiriași.

CLN luat în calcul în perioada de previziune este de 5,4% din cifra de afaceri, conform analizei realizate de A. Damodaran.

| A                     | B   | C              | D               | E              | F                  |
|-----------------------|---|----------------|-----------------|----------------|--------------------|
| Date updated:         | 5-Jan-21  |                |                 |                |                    |
| Created by:           | Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu  |                |                 |                |                    |
| What is this data?    | Key working capital numbers as a percent of sales   |                |                 |                | Emerging Mark      |
| Home Page:            | <a href="http://www.damodaran.com">http://www.damodaran.com</a>   |                |                 |                |                    |
| Data website:         | <a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html</a>                         |                |                 |                |                    |
| Companies in each i   | <a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls</a>                         |                |                 |                |                    |
| Variable definitions: | <a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm</a> |                |                 |                |                    |
| Industry Name         | Number of firm  | Acc Rec/ Sales | Inventory/Sales | Acc Pay/ Sales | Non-cash WC/ Sales |
| R.E.I.T.              | 229   | 17,12%         | 0,27%           | 12,14%         | 5,37%              |

Pentru întreprinderile comparabile identificate în baza de date Amadeus, acest indicator nu este disponibil.

Începând cu anul 2022 am estimat o evoluție către nivelul pieței, o dată cu revenirea cifrei de afaceri la un nivel normal.

| Capital de lucru (lei) | S II 2021 | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | Perpetuitate |
|------------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| Capital de lucru       | -6.566    | 19.869 | 21.545 | 23.239 | 25.524 | 26.477 | 26.927       |
| % CA                   | -2,1%     | 5,4%   | 5,4%   | 5,4%   | 5,4%   | 5,4%   | 5,4%         |

Veniturile din vânzarea activelor estimate de managementul Regal au fost ajustate cu valorile de piață estimate de evaluator pentru aceste imobile, valori care se regăsesc și în abordarea prin active.

La acestea au fost adăugate veniturile din refacturarea utilităților către chiriași (27.000 lei).

|                    | Valoare de piață (lei) |
|--------------------|------------------------|
| Terasa Tineretului | 567.654                |
| Bar L2             | 364.120                |
| Sifonarie Olt 3    | 56.236                 |
| <b>Total</b>       | <b>988.010</b>         |

Prezentăm mai jos BVC istoric și previzionat:

| Rată de creștere cifra de afaceri  | -6,4%            | 9,5%             | -28,4%           | -35,6%           | -36,5%          |                 |                   |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Buget de Venituri și Cheltuieli (lei)  | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020            | 30.06.2021      | Mediană 2016-2020 |
| Venituri din vânzarea mărfurilor   | 123.296          | 123.010          | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| Producția vândută  | 740.449          | 823.070          | 677.360          | 436.356          | 276.893         | 119.457         |                   |
| Venituri din subvenții de exploatare (aferețe CA nete)   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| Venituri din dobanzi înregistrate de entitățile radiate din Reg. General și care mai au în derulare contracte de leasing | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| Reduceri comerciale acordate   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| <b>Cifra de afaceri</b>  | <b>863.745</b>   | <b>946.080</b>   | <b>677.360</b>   | <b>436.356</b>   | <b>276.893</b>  | <b>119.457</b>  |                   |
| Venituri aferente costului producției în curs de execuție  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| Venituri din producția de imobilizări  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| Venituri din producția de investiții imobiliare  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| Venituri din subvenții de exploatare   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| Alte venituri ale exploatarei  | 207.246          | 2.704.627        | 4.952.194        | 2.131.852        | 643.140         | 126.451         |                   |
| <b>Total venituri</b>  | <b>1.070.991</b> | <b>3.650.707</b> | <b>5.629.554</b> | <b>2.568.208</b> | <b>920.033</b>  | <b>245.908</b>  |                   |
| Cheltuieli privind mărfurile   | 47.371           | 48.940           | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| <i>% venituri din vânzarea mărfurilor</i>  | 38,4%            | 39,8%            |                  |                  |                 |                 |                   |
| Cheltuieli materiale   | 11.619           | 16.633           | 13.521           | 13.041           | 13.986          | 5.930           |                   |
| <i>%CA</i>   | 1,3%             | 1,8%             | 2,0%             | 3,0%             | 5,1%            | 5,0%            | 1,8%              |
| Cheltuieli cu utilitățile  | 25.924           | 23.643           | 15.038           | 18.684           | 13.614          | 6.048           |                   |
| <i>%CA</i>   | 3,0%             | 2,5%             | 2,2%             | 4,3%             | 4,9%            | 5,1%            | 2,7%              |
| Cheltuieli cu personalul   | 446.696          | 509.633          | 553.784          | 502.949          | 388.269         | 148.873         |                   |
| <i>%CA</i>   | 51,7%            | 53,9%            | 81,8%            | 115,3%           | 140,2%          | 124,6%          | 64,9%             |
| Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestații externe)   | 97.602           | 168.457          | 161.964          | 134.522          | 105.145         | 32.603          |                   |
| <i>%CA</i>   | 11,3%            | 17,8%            | 23,9%            | 30,8%            | 38,0%           | 27,3%           | 17,8%             |
| Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate   | 115.575          | 123.055          | 76.302           | 55.592           | 43.174          | 18.279          |                   |
| <i>%CA</i>   | 13,4%            | 13,0%            | 11,3%            | 12,7%            | 15,6%           | 15,3%           | 12,7%             |
| Alte cheltuieli de exploatare  | 79.537           | 395.480          | 916.529          | 1.497.007        | 358.275         | 39.078          |                   |
| <i>% venituri operaționale</i>   | 7,4%             | 10,8%            | 16,3%            | 58,3%            | 38,9%           | 15,9%           | 16,3%             |
| Reduceri comerciale primite  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0               | 0               |                   |
| <b>Total cheltuieli operaționale</b>   | <b>824.324</b>   | <b>1.285.841</b> | <b>1.737.138</b> | <b>2.221.795</b> | <b>922.463</b>  | <b>250.811</b>  |                   |
| <b>EBITDA</b>  | <b>246.667</b>   | <b>2.364.866</b> | <b>3.892.416</b> | <b>346.413</b>   | <b>-2.430</b>   | <b>-4.903</b>   |                   |
| <b>Rată EBITDA - % venituri operaționale</b>   | <b>23,0%</b>     | <b>64,8%</b>     | <b>69,1%</b>     | <b>13,5%</b>     | <b>-0,3%</b>    | <b>-2,0%</b>    | 22,2%             |
| Amortiz. și proviz. (imob. corp. și necorp.)   | 155.784          | 161.836          | 125.486          | 250.015          | 240.084         | 109.241         |                   |
| Ajustarea valorii activelor circulante   | 15.132           | 147.490          | -49.768          | -139.016         | 6.785           | 6.984           |                   |
| Ajustări privind proviz. pentru riscuri și cheltuieli  | 4.500            | 65.907           | 141.986          | 135.000          | -135.000        | 0               |                   |
| <b>EBIT</b>  | <b>71.251</b>    | <b>1.989.633</b> | <b>3.674.712</b> | <b>100.414</b>   | <b>-114.299</b> | <b>-121.128</b> |                   |
| <b>Rată EBIT - % venituri operaționale</b>   | <b>6,7%</b>      | <b>54,5%</b>     | <b>65,3%</b>     | <b>3,9%</b>      | <b>-12,4%</b>   | <b>-49,3%</b>   | 6,7%              |



| Rată de creștere cifra de afaceri  |                  | 20,4%          | 8,4%           | 7,9%           | 9,8%           | 3,7%           | 1,7%           |
|--|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Buget de Venituri și Cheltuieli (lei)  | S II 2021        | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | Perpetuitate   |
| Venituri din vânzarea mărfurilor   |                  |                |                |                |                |                |                |
| Producția vândută  | 187.800          | 370.007        | 401.212        | 432.753        | 475.311        | 493.059        | 501.441        |
| Venituri din subvenții de exploatare   |                  |                |                |                |                |                |                |
| Venituri din dobanzi înregistrate de entitățile radiate din Reg. General si care mai au in derulare contracte de leasing |                  |                |                |                |                |                |                |
| Reduceri comerciale acordate   |                  |                |                |                |                |                |                |
| <b>Cifra de afaceri</b>  | <b>187.800</b>   | <b>370.007</b> | <b>401.212</b> | <b>432.753</b> | <b>475.311</b> | <b>493.059</b> | <b>501.441</b> |
| Venituri aferente costului producției în   |                  |                |                |                |                |                |                |
| Venituri din producția de imobilizări  |                  |                |                |                |                |                |                |
| Venituri din reevaluarea imobilizărilor  |                  |                |                |                |                |                |                |
| Venituri din producția de investiții   |                  |                |                |                |                |                |                |
| Venituri din subvenții de exploatare   |                  |                |                |                |                |                |                |
| Alte venituri ale exploatarii  | 1.015.010        | 40.000         | 41.000         | 41.984         | 43.034         | 44.109         | 44.859         |
| <b>Total venituri</b>  | <b>1.202.810</b> | <b>410.007</b> | <b>442.212</b> | <b>474.737</b> | <b>518.344</b> | <b>537.168</b> | <b>546.300</b> |
| Cheltuieli privind mărfurile   |                  |                |                |                |                |                |                |
| % venituri din vânzarea mărfurilor   |                  |                |                |                |                |                |                |
| Cheltuieli materiale   | 5.100            | 7.400          | 8.024          | 8.655          | 9.506          | 9.861          |                |
| %CA  | 2,7%             | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           |                |
| Cheltuieli cu utilitățile  | 11.000           | 10.000         | 10.250         | 10.496         | 10.758         | 11.027         |                |
| %CA  | 5,9%             | 2,7%           | 2,6%           | 2,4%           | 2,3%           | 2,2%           |                |
| Cheltuieli cu personalul   | 170.700          | 100.000        | 102.500        | 104.960        | 107.584        | 110.274        |                |
| %CA  | 90,9%            | 27,0%          | 25,5%          | 24,3%          | 22,6%          | 22,4%          |                |
| Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de   | 78.953           | 74.001         | 80.242         | 86.551         | 95.062         | 98.612         |                |
| %CA  | 42,0%            | 20,0%          | 20,0%          | 20,0%          | 20,0%          | 20,0%          |                |
| Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte a   | 22.000           | 25.000         | 25.625         | 26.240         | 26.896         | 27.568         |                |
| %CA  | 11,7%            | 6,8%           | 6,4%           | 6,1%           | 5,7%           | 5,6%           |                |
| Alte cheltuieli de exploatare  | 990.000          | 40.000         | 41.000         | 41.984         | 43.034         | 44.109         |                |
| % venituri operaționale  | 82,3%            | 10,8%          | 10,2%          | 9,7%           | 9,1%           | 8,9%           |                |
| Reduceri comerciale primite  |                  |                |                |                |                |                |                |
| <b>Total cheltuieli operaționale</b>   | <b>1.277.753</b> | <b>256.401</b> | <b>267.641</b> | <b>278.885</b> | <b>292.840</b> | <b>301.451</b> | <b>306.576</b> |
| <b>EBITDA</b>  | <b>-74.943</b>   | <b>153.606</b> | <b>174.571</b> | <b>195.852</b> | <b>225.505</b> | <b>235.717</b> | <b>239.724</b> |
| <b>Rată EBITDA - % venituri operaționale</b>   | <b>-6,2%</b>     | <b>37,5%</b>   | <b>39,5%</b>   | <b>41,3%</b>   | <b>43,5%</b>   | <b>43,9%</b>   | <b>43,9%</b>   |
| Amortiz. și proviz. (imob. corp. si necorp.)   | 109.250          | 158.939        | 158.939        | 158.939        | 158.939        | 158.939        | 158.939        |
| Ajustarea valorii activelor circulante   |                  |                |                |                |                |                |                |
| Ajustări privind proviz. pentru riscuri si ch  | 0                |                |                |                |                |                |                |
| <b>EBIT</b>  | <b>-184.193</b>  | <b>-5.333</b>  | <b>15.632</b>  | <b>36.913</b>  | <b>66.566</b>  | <b>76.778</b>  | <b>80.785</b>  |
| <b>Rată EBIT - % venituri operaționale</b>   | <b>-98,1%</b>    | <b>-1,4%</b>   | <b>3,9%</b>    | <b>8,5%</b>    | <b>14,0%</b>   | <b>15,6%</b>   | <b>16,1%</b>   |

Cheltuielile au fost previzionate astfel:

- Cheltuielile materiale – 2% din cifra de afaceri;
- Ch. cu utilitățile folosite de societate – 10.000 lei în 2022 și apoi indexate cu inflația;
- Ch. cu personalul – 100.000 lei în 2022 și apoi indexate cu inflația; reducerea acestora este o consecință a reducerii de personal;
- Ch. cu lucrări și servicii executate de terți – 20% din CA; acestea includ chiria pentru sediul închiriat în care se va muta activitatea întreprinderii;
- Ch. cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate – 25.000 în 2022 și apoi indexate cu inflația
- Alte ch. de exploatare, reprezentând utilitățile folosite de chiriași – 40.000 în 2022 și apoi indexate cu inflația
- În S II 2021 în categoria altor cheltuieli se regăsește și valoarea neamortizată a spațiilor comerciale ce vor fi vândute.

O dată cu scăderea cheltuielilor, marja EBITDA va crește către mediana pieței.

### 6.1.2. Estimarea ratei de actualizare

Estimarea ratei de actualizare (WACC - Weighted Average Cost of Capital) este realizată pe baza costului capitalului propriu și al capitalului împrumutat (datoriile financiare), ca o medie ponderată a acestora. Ponderile sunt cele reprezentate de fiecare sursă de finanțare în total capital investit.

$$WACC = K_e * E/(D+E) + K_d * D/(D+E) * (1-\tau)$$

$K_e$  – costul capitalului propriu

$K_d$  – costul datoriei (rata nominală a dobânzii)

$E$  – valoarea de piață a capitalului propriu

$D$  – valoarea de piață a datoriei

$\tau$  – cota de impozitare

#### Estimarea Costului Capitalului Propriu (Cost of Equity)

Costul capitalului propriu este estimat cu ajutorul modelului CAPM (Capital Assets Pricing Model), care face o corelație între riscul activului evaluat și riscul pieței de capital în ansamblu.

Relația de calcul pentru estimarea costului capitalului propriu prin modelul CAPM este:

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + CRP + \alpha$$

$K_e$  – costul capitalului propriu (cost of equity)

$R_f$  – rata fără risc (risk free rate)

ERP – prima de risc a pieței de capital dezvoltate (equity risk premium)

$\beta$  – riscului sistematic al întreprinderi sau întreprinderilor comparabile

CRP – prima de risc de țară (country risk premium)

$\alpha$  – riscul nesistematic

Fluxurile de numerar disponibile au fost întocmite în prețuri curente astfel că rata de actualizare estimată este una nominală (include inflația așteptată).

#### 1. Rata fără risc ( $R_f$ )

Rata fără risc reprezintă reabilitatea oferită de activele considerate fără risc. Investitorii consideră ca active fără risc obligațiunile suverane cu rating AAA. Astfel, rata fără risc este randamentul la scadență al acestor obligațiuni cu scadență pe termen lung (mai mare de 10 ani).

#### 2. Prima de risc a pieței de capital dezvoltate (ERP)

Prima de risc a pieței de capital (ERP) reprezintă rentabilitatea suplimentară oferită de piața de capital în ansamblu, peste rata fără risc, pentru asumarea de către investitori a unui risc adițional, asociat cu investiția într-un portofoliu diversificat de acțiuni.

### 3. Prima de risc de țară (CRP)

Este necesară adăugarea primei de risc de țară deoarece ERP a fost estimată pentru o piață de capital dezvoltată, iar piața de capital românească este considerată de frontieră, conform clasificării MSCI (Morgan Stanley Capital International).

### 4. Coeficientul $\beta$

Coeficientul de risc sistematic  $\beta$  exprimă riscul întreprinderii evaluate, în raport cu riscul pieței de capital în ansamblu.

5. Prima de risc nesistematic a fost adăugată pentru a reflecta riscul nerealizării previziunilor.

Astfel, rata de actualizare este următoarea:

| Definiție                                    | Formulă   | Valoare | Sursa   | Valoare | Sursa   |
|--|---|---------|---|---------|---|
| Rata fără risc nominală                      |   | 1,45%   | www.treasury.gov, YTM 10 year bonds   | 1,45%   | www.treasury.gov, YTM 10 year bonds   |
| Infiața previzionată, pe termen lung         |   | 2,0%    | Federal Reserve of United States, <a href="http://www.federalreserve.gov/monetarypolicy">www.federalreserve.gov/monetarypolicy</a>                                | 2,0%    | Federal Reserve of United States, <a href="http://www.federalreserve.gov/monetarypolicy">www.federalreserve.gov/monetarypolicy</a>                                |
| Rata fără risc reală                         | Rata fără risc nominală - inflația previzionată     | -0,6%   |   | -0,6%   |   |
| Infiața previzionată, pe termen lung         |   | 2,5%    | BNR, National Bank of Romania, <a href="http://www.bnro.ro">www.bnro.ro</a>   | 2,5%    | BNR, National Bank of Romania, <a href="http://www.bnro.ro">www.bnro.ro</a>   |
| Rata fără risc nominală                      | Rata fără risc reală + Inflația previzionată        | 2,0%    |   | 2,0%    |   |
| Prima de risc a pieței de capital dezvoltate |   | 4,38%   | Damodaran, ERP 1 iulie 2021, COVID adjusted   | 4,38%   | Damodaran, ERP 1 iulie 2021, COVID adjusted   |
| Risc sistematic pentru companie neîndatorată |   | 0,65    | Damodaran, REIT, Emerging Markets   | 0,65    | Damodaran, REIT, Emerging Markets   |
| Risc sistematic pentru companie îndatorată   | $\beta_u \cdot (1 + D/E \cdot (1 - t))$             | 0,87    |   | 0,65    |   |
| Prima de risc de țară                        |   | 2,13%   | <a href="http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html">http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html</a> | 2,13%   | <a href="http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html">http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html</a> |
| Prima de risc de dimensiune                  |   |         |   |         |   |
| Prima de risc nesistematic,                  |   | 1,0%    | estimare evaluator  | 1,0%    | estimare evaluator  |
| Costul capitalului propriu                   | $R_f + ERP \cdot \beta + CRP + \alpha$              | 8,9%    |   | 7,9%    |   |
| Levier financiar                             |   | 38,7%   | Damodaran, REIT, Emerging Markets   | 0,0%    | Damodaran, REIT, Emerging Markets   |
|  | $E / (D + E) = 1 / (1 + D/E)$                       | 72,1%   |   | 100,0%  |   |
|  | $D / (D + E) = 1 - E / (D + E)$                     | 27,9%   |   | 0,0%    |   |
| Rata nominală a dobânzii                     |   | 4,94%   | <a href="http://www.bnro.ro/Baza-de-date-interactiva-604.aspx#">http://www.bnro.ro/Baza-de-date-interactiva-604.aspx#</a>   | 4,94%   | <a href="http://www.bnro.ro/Baza-de-date-interactiva-604.aspx#">http://www.bnro.ro/Baza-de-date-interactiva-604.aspx#</a>   |
| Cota de impozitare (nominală)                |   | 16,0%   |   | 16,0%   |   |
| Rata efectivă a dobânzii                     |   | 4,1%    |   | 4,1%    |   |
| Costul mediu ponderat al capitalului         | $K_e \cdot E/(D+E) + K_d \cdot D/(D+E) \cdot (1-t)$ | 7,6%    | Costul mediu ponderat al capitalului - perpetuitate   | 7,9%    | Costul mediu ponderat al capitalului - perioada analiza explicită   |

La data evaluării întreprinderea nu are datorii către instituțiile de credit și nici cheltuieli cu dobânzi.

Astfel, pentru perioada de analiză explicită am folosit costul capitalului propriu, corespunzător unei companii neîndatorate (7,9%) iar pentru perpetuitate CMPC pentru companie îndatorată (7,6%), considerând că pe termen lung întreprinderea va ajunge la structura de finanțare medie a industriei.

#### 6.1.3. Estimarea fluxurilor de numerar la dispoziția investitorilor

**Fluxurile financiare la dispoziția investitorilor (CFNI)** sunt compuse ca și părți principale din Fluxurile din exploatare și Fluxurile din investiții. În cadrul CFNI (Cash-flow la dispoziția investitorilor) nu se ține seama de fluxurile aferente activităților de finanțare.

Fluxul din activitatea curentă are ca și intrare profitul brut al activității curente și ca ieșire, impozitul pe profit și variația capitalului de lucru net. Profitul brut și impozitul pe profit au fost preluate din cadrul bugetului previzionat. Variația CLN a fost estimată conform prevederilor din subcapitolele precedente.

Fluxurile din investiții – estimarea investițiilor de tip CAPEX ține seama de starea actuală a activelor și de nevoile viitoare ale întreprinderii; cuantificarea acestora a fost prezentată în cadrul bugetului.

În cele ce urmează prezentăm fluxurile de numerar la dispoziția investitorilor actualizate, respectiv valoarea terminală:

| (lei)   | DCF             |                |                  |                  |                 |                 |                 |                     |                |                |                |                |                |                |
|---|-----------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | Valori istorice |                |                  |                  |                 |                 |                 | Valori previzionate |                |                |                |                |                |                |
|   | 2015            | 2016           | 2017             | 2018             | 2019            | 2020            | 30.06.2021      | S II 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | Perpetuitate   |
| Cifra de afaceri (moneda nominala)                            | 923.049         | 863.745        | 946.080          | 677.360          | 436.356         | 276.893         | 119.457         | 187.800             | 370.007        | 401.212        | 432.753        | 475.311        | 493.059        | 501.441        |
| % creștere nominala   | 6%              | -6%            | 10%              | -28%             | -36%            | -37%            |                 |                     | 20,4%          | 8,4%           | 7,9%           | 9,8%           | 3,7%           | 1,7%           |
| Total venituri operationale                                   | 1.053.151       | 1.070.991      | 3.650.707        | 5.629.554        | 2.568.208       | 920.033         | 245.908         | 1.202.810           | 410.007        | 442.212        | 474.737        | 518.344        | 537.168        | 546.300        |
| Cheltuieli operaționale, din care                             | 819.385         | 824.324        | 1.285.841        | 1.737.138        | 2.221.795       | 922.463         | 250.811         | 1.277.753           | 256.401        | 267.641        | 278.885        | 292.840        | 301.451        | 306.576        |
| % CA  | 77,8%           | 77,0%          | 35,2%            | 30,9%            | 86,5%           | 100,3%          | 102,0%          | 680,4%              | 69,3%          | 66,7%          | 64,4%          | 61,6%          | 61,1%          | 61,1%          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>233.766</b>  | <b>246.667</b> | <b>2.364.866</b> | <b>3.892.416</b> | <b>346.413</b>  | <b>-2.430</b>   | <b>-4.903</b>   | <b>-74.943</b>      | <b>153.606</b> | <b>174.571</b> | <b>195.852</b> | <b>225.505</b> | <b>235.717</b> | <b>239.724</b> |
| % venituri operaționale                                       | 22,2%           | 23,0%          | 64,8%            | 69,1%            | 13,5%           | -0,3%           | -2,0%           | -6,2%               | 37,5%          | 39,5%          | 41,3%          | 43,5%          | 43,9%          | 43,9%          |
| Minus : Amortiz. și proviz. (imob. corp. si necorp.)          | 154.780         | 155.784        | 161.836          | 125.486          | 250.015         | 240.084         | 109.241         | 109.250             | 158.939        | 158.939        | 158.939        | 158.939        | 158.939        | 158.939        |
| Minus : Ajustarea valorii activelor circulante                | 0               | 15.132         | 147.490          | -49.768          | -139.016        | 6.785           | 6.984           | 0                   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Minus : Ajustări privind proviz. pentru riscuri si cheltuieli | 0               | 4.500          | 65.907           | 141.986          | 135.000         | -135.000        | 0               | 0                   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| % Total venituri  | 17%             | 20%            | 40%              | 32%              | 56%             | 40%             | 97%             | 58%                 | 43%            | 40%            | 37%            | 33%            | 32%            | 32%            |
| <b>EBIT</b>   | <b>78.986</b>   | <b>71.251</b>  | <b>1.989.633</b> | <b>3.674.712</b> | <b>100.414</b>  | <b>-114.299</b> | <b>-121.128</b> | <b>-184.193</b>     | <b>-5.333</b>  | <b>15.632</b>  | <b>36.913</b>  | <b>66.566</b>  | <b>76.778</b>  | <b>80.785</b>  |
| Minus : Impozit pe profit/venit                               | 0               | 2.658          | 389.126          | 579.927          | 245.521         | 0               | 0               | 0                   | 0              | 2.501          | 5.906          | 10.650         | 12.284         | 12.926         |
| <b>Profit operational net (EBIT - Impozit pe profit)</b>      | <b>78.986</b>   | <b>68.593</b>  | <b>1.600.507</b> | <b>3.094.785</b> | <b>-145.107</b> | <b>-114.299</b> | <b>-121.128</b> | <b>-184.193</b>     | <b>-5.333</b>  | <b>13.131</b>  | <b>31.007</b>  | <b>55.915</b>  | <b>64.494</b>  | <b>67.860</b>  |
| Plus : Amortizare si deprecieri                               |                 |                |                  |                  |                 |                 |                 | 109.250             | 158.939        | 158.939        | 158.939        | 158.939        | 158.939        | 158.939        |
| Plus : Valoarea neamortizată a activelor cedate               |                 |                |                  |                  |                 |                 |                 | 973.000             |                |                |                |                |                |                |
| Minus : Investiții în imobilizări                             |                 |                |                  |                  |                 |                 |                 | 46.500              | 39.735         | 39.735         | 39.735         | 39.735         | 39.735         | 79.470         |
| Minus : Variația capitalului de lucru net                     |                 |                |                  |                  |                 |                 |                 | -439                | 26.436         | 1.676          | 1.694          | 2.285          | 953            | 1.403          |
| <b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>        |                 |                |                  |                  |                 |                 |                 | <b>851.996</b>      | <b>87.436</b>  | <b>130.660</b> | <b>148.518</b> | <b>172.834</b> | <b>182.745</b> | <b>145.926</b> |
| WACC 2021-2026  | 7,9%            |                |                  |                  |                 |                 |                 |                     |                |                |                |                |                |                |
| WACC perpetuitate   | 7,6%            |                |                  |                  |                 |                 |                 |                     |                |                |                |                |                |                |
| Perioada de actualizare                                       |                 |                |                  |                  |                 |                 |                 | 0,5                 | 1,5            | 2,5            | 3,5            | 4,5            | 5,5            |                |
| Factorul de actualizare                                       |                 |                |                  |                  |                 |                 |                 | 0,96                | 0,89           | 0,83           | 0,77           | 0,71           | 0,66           |                |
| <b>Fluxuri de numerar actualizate</b>                         |                 |                |                  |                  |                 |                 |                 | <b>820.035</b>      | <b>77.960</b>  | <b>107.923</b> | <b>113.642</b> | <b>122.513</b> | <b>120.001</b> |                |

Societatea REGAL SA, având ca acționar si AAAS (Autoritatea pentru Administrarea Activelor Statului) cu 2,42% din capitalul social, cf. art.47 (1) lit.d, Cod fiscal nu îndeplinește condițiile de microîntreprindere, astfel încât aplica impozitul pe profit 16%.

#### 6.1.4. Estimarea valorii terminale

**Valoarea terminală** (reziduală) este o componentă importantă a estimării valorii prin metoda DCF, ce reprezintă valoarea afacerii aferentă perioadei de previziune non explicite. Având în vedere continuitatea activității, am estimat valoarea reziduală prin capitalizarea cash flow-ului la dispoziția investitorilor aferent primului an al perioadei de previziune non explicite, ținând seama și de nivelul estimat al creșterii anuale aferente acestei perioade – 1,7% (asimilabil inflației pe termen lung pentru moneda euro).

Valoarea terminală s-a estimat pe baza modelului Gordon- Shapiro:

$$V_T = \frac{CFN_{t+1}}{k-g}$$

În care:

$CFN_{t+1}$  = cash- flow-ul net din primul an care urmează după perioada de previziune explicită

k = rata de actualizare

g = rata anuală constantă previzionată pentru creșterea perpetuă a CF

Având în vedere rata de actualizare pentru perpetuitate estimată la 7,6% respectiv creșterea așteptată în perpetuitate de 1,7%, rata de capitalizare utilizată în vederea estimării valorii terminale este de 5,9%.

În cele ce urmează prezentăm sintetic valoarea terminală actualizată:

| Valoare terminala (lei)               |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Fluxuri de numerar - an terminal      | 145.926          |
| Rata de crestere in perpetuitate - g  | 1,7%             |
| EBITDA - an terminal                  | 239.724          |
| Valoarea terminala                    | 2.490.560        |
| Perioada de actualizare               | 5,5              |
| Factorul de actualizare CF perpetuu   | 0,67             |
| <b>Valoarea terminala actualizata</b> | <b>1.668.154</b> |
| %valoarea intreprinderii              | 55%              |

#### 6.1.5. Estimarea valorii de piață a capitalului propriu

Prin însumarea cash flow-ului actualizat cu valoarea terminală actualizată rezultă EV (Enterprise Value).

La valoarea EV au fost adăugate datoriile nete formate din:

- Datorii financiare sau asimilate;
- Disponibilități bănești (cash, respectiv investiții pe termen scurt)

În cele ce urmează prezentăm sintetic nivelul datoriilor nete:

| Datorii financiare sau asimilate |                |
|----------------------------------|----------------|
| Categorie                        | 30.06.2021     |
| Datorii față de acționari        | 24.069         |
| Dividende de plată               | 208.482        |
| <b>Total</b>                     | <b>232.551</b> |

Valoarea disponibilului bănesc, conform datelor sintetizate în evidențele contabile este de 1.778.768 lei.

Au fost adăugate și activele în afara exploatarei la valoare realizabilă netă.

Acestea constau în investiții pe termen scurt și proprietăți imobiliare:

| Active in exces            | Valoare contabilă | Valoarea de piață | Impozit (16%) | Valoarea realizabilă netă |
|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------------------|
| Investiții pe termen scurt | 23.726,00         | 23.726            | 0             | 23.726                    |
| Teren Francezi             | 3.025.782         | 3.069.994         | 7.074         | 3.062.920                 |
| <b>Total</b>               | <b>3.049.508</b>  | <b>3.093.720</b>  | <b>7.074</b>  | <b>3.086.646</b>          |

Estimarea valorii de piață a activelor imobiliare este prezentată în cadrul anexelor.

În cele ce urmează prezentăm estimarea valorii capitalului acționarilor pe baza datelor sintetizate anterior:

| Output  | U.M.                  |
|---|-----------------------|
| <b>Valoarea Intreprinderii</b>                |                       |
| Fluxuri de numerar acualizate                 | 1.362.074 lei         |
| <b>Valoarea terminala</b>                     | 2.490.560 lei         |
| Factorul de actualizare                       | 0,67                  |
| <b>Valoarea terminala actualizata</b>         | <b>1.668.154</b> lei  |
| <i>% valoarea intreprinderii</i>              | 55%                   |
| Valoarea intreprinderii                       | 3.030.228 lei         |
| Plus : Active in afara exploatarii            | 3.086.646 lei         |
| Minus: Total Datorii Financiare sau asimilate | 232.551 lei           |
| Plus: Lichiditati                             | 1.778.768 lei         |
| Datorii nete                                  | <b>-1.546.217</b> lei |
| <b>Valoarea Capitalului Actionarilor</b>      | <b>7.663.000</b> lei  |
| Numar de acțiuni                              | 1.200.000             |
| <b>Valoarea de piata / acțiune</b>            | <b>6,3858</b> lei     |

Astfel, rezultatul abordării prin venit (metoda fluxurilor de numerar actualizate – DCF) este:

**7.663.000 lei, echivalent cu 6,3858 lei /acțiune**

## 6.2. ABORDAREA PRIN ACTIVE

Abordarea pe bază de active, cunoscută și sub denumirile de abordarea patrimonială, abordarea pe bază de costuri și abordarea prin costul de înlocuire, constă în corectarea (ajustarea) valorilor contabile ale activelor individuale și datoriilor întreprinderii în sensul transformării acestora în valori de piață. Aceasta nu reprezintă o abordare propriu-zisă în evaluare deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau a mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 100 – Cadrul General, înainte de a fi însumate.

Metodele înscrise în această abordare sunt:

- ✓ Metoda activului net ajustat – se aplică dacă este respectat principiul continuității activității întreprinderii evaluate;
- ✓ Metoda activului net de lichidare – se aplică atunci când se întrunesc premisele de încetare a activității societății evaluate (compania se afla în proces de lichidare).

În metoda activului net corectat, valoarea societății s-a calculat ca diferență între valoarea activelor societății și datoriile totale (ajustate la o valoare de piață sau o altă valoare curentă adecvată – valoare de utilizare).

Metoda activului net corectat este relevantă în cazul societăților ce respectă principiul continuității activității, doar în cazul în care se evaluează pachetul majoritar de acțiuni întrucât acționarul majoritar este singurul în măsură să decidă în privința valorificării activelor.

Premisele generale ale aplicării metodei:

- sursele de informații puse la dispoziție de către conducerea societății – situațiile financiare și bilanța de verificare la 30.06.2021
- situația elementelor patrimoniale la 30.06.2021 (active imobilizate, active circulante, datorii, etc).

Ajustările efectuate asupra elementelor bilanțiere ale societății la data de 30.06.2021 (în lei) sunt:

Elemente de activ

### 1. Active imobilizate

- ✓ Imobilizări financiare și necorporale - asupra acestor elemente de activ nu a fost necesară efectuarea de corecții
- ✓ Imobilizări corporale – elementele componente sunt:

| Descriere                        | 30.06.2021       | Ajustări       | Valori ajustate  |
|----------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>        | <b>7.970.077</b> | <b>198.996</b> | <b>8.169.073</b> |
| Imobilizări necorporale          | 780              | 0              | 780              |
| Terenuri și construcții          | 1.614.745        | 23.514         | 1.638.259        |
| Echipamente de lucru și mobilier | 43.619           | 0              | 43.619           |
| Imobilizări în curs              | 18.125           | 0              | 18.125           |
| Investiții imobiliare            | 6.289.099        | 175.482        | 6.464.581        |
| Alte active imobilizate          | 0                | 0              | 0                |
| Avansuri                         | 0                | 0              | 0                |
| Imobilizări financiare           | 3.709            | 0              | 3.709            |

Elementele componente ale imobilizărilor necorporale și a celor corporale au fost menționate în cadrul capitolului 4.4 Diagnosticul juridic, iar în anexe sunt prezentate detaliat activele imobiliare din patrimoniul societății, rezultatele evaluării centralizat și analitic, precum și modalitatea de estimare a valorii.

Astfel, valoarea de piață totală a activelor imobiliare la data evaluării este:



|   | Abordare | Metoda             | Valoare de piață (lei) |
|---|----------|--------------------|------------------------|
| Terenuri și clădiri (sediu administrativ) | venit    | capitalizare       | 1.638.259              |
| Investiții imobiliare                     | venit    | capitalizare       | 3.394.587              |
| Teren Francezi                            | pieță    | comparații directe | 3.069.994              |
| <b>Total</b>                              |          |                    | <b>8.102.840</b>       |

2. Stocuri – La data evaluării, compania deținea în gestiune stocuri în valoare de 374 lei constând în materiale. Asupra acestor stocuri nu a fost necesară realizarea de ajustări.

| Descriere                              | 30.06.2021 | Ajustări | Valori ajustate |
|--|------------|----------|-----------------|
| <b>STOCURI</b>                         | <b>374</b> | <b>0</b> | <b>374</b>      |
| Materii prime si materiale             | 374        | 0        | 374             |
| Producție in curs                      | 0          | 0        | 0               |
| Produse finite si mărfuri              | 0          | 0        | 0               |
| Avansuri pentru cumpărături de stocuri | 0          | 0        | 0               |

3. Creanțe – din informațiile furnizate de către reprezentanții companiei, creanțele la data evaluării sunt în sumă de 35.217 lei, reprezentate de creanțe comerciale și alte creanțe:

| Descriere   | 30.06.2021    | Ajustări | Valori ajustate |
|---|---------------|----------|-----------------|
| <b>CREANȚE</b>  | <b>35.217</b> | <b>0</b> | <b>35.217</b>   |
| Creanțe comerciale  | 11.110        | 0        | 11.110          |
| Sume de încasat de la entitățile afiliate                         | 0             | 0        | 0               |
| Sume de încasat de la entități pe bază de interese de participare | 0             | 0        | 0               |
| Alte creanțe  | 24.107        | 0        | 24.107          |

Asupra acestor elemente de activ nu au fost realizate ajustări.

4. Lichidități investiții pe termen scurt si cheltuieli in avans – Nu a fost necesară efectuarea de ajustări asupra acestor elemente bilanțiere.

| Descriere                      | 30.06.2021       | Ajustări | Valori ajustate  |
|--------------------------------|------------------|----------|------------------|
| <b>TITLURI DE PLASAMENT</b>    | <b>23.726</b>    | <b>0</b> | <b>23.726</b>    |
| <b>LIHIDITĂȚI ȘI ASIMILATE</b> | <b>1.755.042</b> | <b>0</b> | <b>1.755.042</b> |
| <b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>     | <b>25.310</b>    | <b>0</b> | <b>25.310</b>    |

#### Elemente de pasiv

1. Capitaluri proprii – se compun din:

| Descriere                                | 30.06.2021       | Ajustări       | Valori ajustate  |
|--|------------------|----------------|------------------|
| <b>CAPITAL PROPRIU</b>                   | <b>9.506.458</b> | <b>198.996</b> | <b>9.705.454</b> |
| Capital social                           | 120.000          | 0              | 120.000          |
| Rezerve                                  | 24.000           | 0              | 24.000           |
| Prime legate de capital                  | 0                | 0              | 0                |
| Diferențe din reevaluare                 | 7.438.569        | 198.996        | 7.637.565        |
| Rezultatul exercițiului                  | -104.599         | 0              | -104.599         |
| Repartizare profit                       | 0                | 0              | 0                |
| Rezultat reportat                        | 2.028.488        | 0              | 2.028.488        |
| Acțiuni proprii                          | 0                | 0              | 0                |
| Castiguri/pierderi legate de instrumente | 0                | 0              | 0                |

Creșterea capitalului propriu se datorează diferențelor rezultate din evaluarea elementelor de activ (active imobiliare).

2. Datorii – Toate datoriile companiei, la data evaluării sunt pe termen scurt și nu necesită ajustări.

| Descriere                               | 30.06.2021     | Ajustări | Valori ajustate |
|---|----------------|----------|-----------------|
| <b>DATORII</b>                          | <b>303.288</b> | <b>0</b> | <b>303.288</b>  |
| Împrumuturi si sume datorate institutii | 0              | 0        | 0               |
| Furnizori                               | 5.957          | 0        | 5.957           |
| Sume datorate entitatilor afiliate      | 0              | 0        | 0               |
| Alte datorii                            | 297.331        | 0        | 297.331         |

Rezultatul evaluării prin abordarea bazată pe active, este:

| Descriere   | 30.06.2021       | Ajustări       | Valori ajustate   |
|---|------------------|----------------|-------------------|
| <b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>   | <b>7.970.077</b> | <b>198.996</b> | <b>8.169.073</b>  |
| Imobilizări necorporale   | 780              | 0              | 780               |
| Terenuri și construcții   | 1.614.745        | 23.514         | 1.638.259         |
| Echipamente de lucru si mobilier                                  | 43.619           | 0              | 43.619            |
| Imobilizări în curs   | 18.125           | 0              | 18.125            |
| Investitii imobiliare   | 6.289.099        | 175.482        | 6.464.581         |
| Alte active imobilizate   | 0                | 0              | 0                 |
| Avansuri  | 0                | 0              | 0                 |
| Imobilizări financiare  | 3.709            | 0              | 3.709             |
| <b>STOCURI</b>  | <b>374</b>       | <b>0</b>       | <b>374</b>        |
| Materii prime si materiale  | 374              | 0              | 374               |
| Producție în curs   | 0                | 0              | 0                 |
| Produse finite si mărfuri   | 0                | 0              | 0                 |
| Avansuri pentru cumpărături de stocuri                            | 0                | 0              | 0                 |
| <b>CREANȚE</b>  | <b>35.217</b>    | <b>0</b>       | <b>35.217</b>     |
| Creanțe comerciale  | 11.110           | 0              | 11.110            |
| Sume de încasat de la entitățile afiliate                         | 0                | 0              | 0                 |
| Sume de încasat de la entități pe bază de interese de participare | 0                | 0              | 0                 |
| Alte creanțe  | 24.107           | 0              | 24.107            |
| <b>TITLURI DE PLASAMENT</b>                                       | <b>23.726</b>    | <b>0</b>       | <b>23.726</b>     |
| <b>lichidități și asimilate</b>                                   | <b>1.755.042</b> | <b>0</b>       | <b>1.755.042</b>  |
| <b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>  | <b>25.310</b>    | <b>0</b>       | <b>25.310</b>     |
| <b>TOTAL ACTIV</b>  | <b>9.809.746</b> | <b>198.996</b> | <b>10.008.742</b> |
| <b>CAPITAL PROPRIU</b>  | <b>9.506.458</b> | <b>198.996</b> | <b>9.705.454</b>  |
| Capital social  | 120.000          | 0              | 120.000           |
| Rezerve   | 24.000           | 0              | 24.000            |
| Prime legate de capital   | 0                | 0              | 0                 |
| Diferențe din reevaluare  | 7.438.569        | 198.996        | 7.637.565         |
| Rezultatul exercițiului   | -104.599         | 0              | -104.599          |
| Repartizare profit  | 0                | 0              | 0                 |
| Rezultat reportat   | 2.028.488        | 0              | 2.028.488         |
| Acțiuni proprii   | 0                | 0              | 0                 |
| Castiguri/pierderi legate de instrumente                          | 0                | 0              | 0                 |
| <b>PATRIMONIUL PUBLIC</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>          |
| <b>PATRIMONIUL PRIVAT</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>          |
| <b>Subventii pentru investitii</b>                                | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>          |
| <b>PROVIZIOANE</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>          |
| <b>DATORII</b>  | <b>303.288</b>   | <b>0</b>       | <b>303.288</b>    |
| Împrumuturi si sume datorate institutii                           | 0                | 0              | 0                 |
| Furnizori   | 5.957            | 0              | 5.957             |
| Sume datorate entitatilor afiliate                                | 0                | 0              | 0                 |
| Alte datorii  | 297.331          | 0              | 297.331           |
| <b>VENITURI ÎN AVANS</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>          |
| <b>TOTAL PASIV</b>  | <b>9.809.746</b> | <b>198.996</b> | <b>10.008.742</b> |

|                             |           |               |
|-----------------------------|-----------|---------------|
| Activ net contabil          | 9.506.458 | lei           |
| Activ net ajustat           | 9.705.000 | lei           |
|                             |           |               |
| Număr acțiuni               | 1.200.000 | acțiuni       |
|                             |           |               |
| Valoare acțiune (contabilă) | 7,9220    | lei / acțiune |
| Valoare acțiune (ajustată)  | 8,0875    | lei / acțiune |

Astfel, rezultatul abordării prin active, metoda activului net ajustat, este:

**9.705.000 lei, echivalent cu 8,0875 lei/acțiune.**

## 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Metodele de evaluare utilizate au fost:

- ✓ **Abordarea prin venit** – o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului.

Astfel, rezultatul abordării prin venit (metoda fluxurilor de numerar actualizate – DCF) este:

**7.663.000 lei, echivalent cu 6,3858 lei /acțiune**

- ✓ **Abordarea prin active** – o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale întreprinderii minus datoriile.

Astfel, rezultatul abordării prin active, metoda activului net ajustat, este:

**9.705.000 lei, echivalent cu 8,0875 lei/acțiune.**

Pentru opinia finală a fost selectată **abordarea prin active**, din următoarele considerente:

- Nivelul scăzut al chiriilor de pe piața imobiliară din Galați îngreunează întreprinderea în a înregistra un nivel ridicat de profitabilitate;
- Cheltuielile suplimentare ce țin de funcționarea întreprinderii (salarii, prestații externe, utilități etc.) conduc la o profitabilitate mai mică a întreprinderii comparativ cu proprietățile imobiliare individuale;
- În aceste condiții, exploatarea unui portofoliu redus de investiții imobiliare, cu potențial scăzut de a genera venituri din chirii, este mai puțin rentabilă decât vânzarea acestora;

Astfel, valoarea de piață a 100% din capitalul social al REGAL S.A., și valoarea pe acțiune, sunt:

**9.705.000 lei, echivalent cu 8,0875 lei/acțiune.**

**Mircea Popa**

Membru acreditat ANEVAR EPI, EI



**Cristina Popa**

Membru acreditat ANEVAR - EPI



## 8. ANEXE

## 8.1. Rent Roll

| Nr. crt | Denumire activ             | Adresa                      | An PIF | Nivele | Supraf const | Supraf. utila mp | Teren    | exclusiv | indiviza | Chirie     | Chirie  | Terasa | Data expirării contract închiriere |
|---------|----------------------------|-----------------------------|--------|--------|--------------|------------------|----------|----------|----------|------------|---------|--------|------------------------------------|
|         |                            |                             |        |        | mp           | 30.06.2021       | mp.      |          |          | euro /luna | euro/mp |        |                                    |
| 1       | Terasa Intim               | Str.Macedona Nr.2           | 1970   | P      | 507          | 469,66           | 618      | 618      |          | 1.360,00   | 2,9     |        |                                    |
|         |                            | Magazie                     |        |        |              | 12,00            |          |          |          | 50         | 4,2     | 134,28 | 31.12.2021                         |
|         |                            | Depozit                     |        |        |              | 73,92            |          |          |          | 210        | 2,8     | 0      |                                    |
|         |                            | Intim                       |        |        |              | 383,74           |          |          |          | 1.100      | 2,9     | 134,28 | 31.12.2021                         |
| 2       | Terasa Tineretului         | Domneasca nr.139            | 1992   | P      | 328          | 281,53           | 574      | 574      |          | 1.050      | 3,73    | 0      | 31.12.2021                         |
| 3       | Sifonarie OLT3             | Str.Portului nr.13 bl.Olt 3 | 1982   | P      | 24,17        | 25,09            | 33,51    | 33,51    |          | 210        | 8,37    | 9,34   |                                    |
| 4       | Complex Potcoava           | Str.Brailei nr.17           | 1971   | P+E    | 1205,92      | 1.156,22         | 962,79   | 155,78   | 807,01   | 4.975,00   | 4,30    |        |                                    |
|         |                            | Incinta sediu               |        |        |              | 15               |          |          |          | 450        | 30      | 0      | 31.12.2021                         |
|         |                            | Birou sediu                 |        |        |              | 16,53            |          |          |          | 115        | 7,0     | 0      | 31.12.2021                         |
|         |                            | Birou sediu                 |        |        |              | 17,12            |          |          |          | 130        | 7,6     | 0      | 04.08.2021                         |
|         |                            | Birou sediu                 |        |        |              | 9,46             |          |          |          | 80         | 8,5     | 0      | 29.07.2021                         |
|         |                            | Birou sediu                 |        |        |              | 11,05            |          |          |          | 100        | 9,0     | 0      | 30.06.2021                         |
|         |                            | Neinchiribil sediu          |        |        |              | 255,72           |          |          |          |            |         | 0      |                                    |
|         |                            | De inchiriat                |        |        |              | 175,29           |          |          |          | 1.230      | 7,0     | 0      |                                    |
|         |                            | REGAL sediu                 |        |        |              | 164,5            |          |          |          |            |         | 0      |                                    |
|         |                            | Garaj inchiriat             |        |        |              | 53,73            |          |          |          | 370        | 6,9     | 0      | 31.12.2021                         |
|         |                            | Restaurant Elite            |        |        |              | 437,82           |          |          |          | 2.500      | 5,7     | 0      | 31.12.2024                         |
| 5       | Bar L2                     | Str Galatii Noi             | 1985   | P      | 149,41       | 135,38           | 63,18    | 37       | 26,18    | 900        | 6,6     | 23,05  |                                    |
| 6       | Complex Francezi           | Comp Francezi               | 2021   | P      | 44,8         | 44,80            |          |          |          |            |         |        |                                    |
| 7       | Bar Orient (comp Francezi) | Comp Francezi               | 1965   | P      | 184          | 246,47           | 5311     | 4741,18  | 569,82   |            |         |        |                                    |
|         | TOTAL General              |                             |        |        | 2443,30      | 2.359,15         | 7.562,48 | 6.159,47 | 1.403,01 | 8.495,00   | 3,48    |        |                                    |
|         | TOTAL Inchiriate           |                             |        |        |              | 1.237,98         |          |          |          | 5.945      | 4,80    | 166,67 |                                    |
|         | TOTAL Neinchiriate         |                             |        |        |              | 409,68           |          |          |          | 2.550      | 6,22    |        |                                    |
|         | Sediu                      |                             |        |        |              | 420,22           |          |          |          |            |         |        |                                    |
|         | Complex Francezi           |                             |        |        |              | 44,80            |          |          |          |            |         |        |                                    |
|         | Bar Orient- uzură 100%     |                             |        |        |              | 246,47           |          |          |          |            |         |        |                                    |

## 8.2. BVC 2021 realizat de Regal SA

| Nr.        | Denumire indicatori               | Plan             | TRIM.I         | TRIM.II        | TRIM.III       | TRIM.IV        |
|------------|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Crt.       |                                   | 2021             | Plan 2021      | Plan 2021      | Plan 2021      | Plan 2021      |
|            | 1                                 | 3                | 5              | 7              | 9              | 11             |
| <b>I.</b>  | <b>VENITURI TOTALE</b>            | <b>1.925.600</b> | <b>154.450</b> | <b>109.450</b> | <b>879.300</b> | <b>782.400</b> |
| 1          | VENITURI EXPLOATARE               | 1.911.600        | 151.900        | 104.900        | 876.900        | 777.900        |
| a.         | Venit din activ baza              | 375.600          | 93.900         | 93.900         | 93.900         | 93.900         |
|            | - venit cu amanuntul              | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - venituri leas, inchirie         | 375.600          | 93.900         | 93.900         | 93.900         | 93.900         |
| b.         | Venit alte activitati             | 1.536.000        | 58.000         | 11.000         | 783.000        | 684.000        |
|            | - venituri activi diverse         | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - venit.vanz.active               | 1.440.000        | 0              | 0              | 770.000        | 670.000        |
|            | venit dividende neridicate        | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - venituri din provizioane        | 45.000           | 45.000         | 0              | 0              | 0              |
|            | - alte venituri                   | 51.000           | 13.000         | 11.000         | 13.000         | 14.000         |
| <b>2</b>   | <b>VENITURI FINANCIARE</b>        | <b>14.000</b>    | <b>2.550</b>   | <b>4.550</b>   | <b>2.400</b>   | <b>4.500</b>   |
|            | -dobanzi                          | 10.000           | 800            | 4.200          | 1.000          | 4.000          |
|            | venituri din divid. primite       | 1.000            | 0              | 0              | 1.000          | 0              |
|            | venit.investitii financiare       | 1.500            | 1.500          | 0              | 0              | 0              |
|            | - venit din dif.curs              | 1.500            | 250            | 350            | 400            | 500            |
| <b>II.</b> | <b>CHELTUIELI TOTALE</b>          | <b>1.828.010</b> | <b>242.000</b> | <b>195.507</b> | <b>770.403</b> | <b>620.100</b> |
| 1          | CHELTUIELI EXPLOATARE             | 1.822.010        | 242.000        | 193.007        | 768.903        | 618.100        |
| a.         | CHELTUIELI MATERIALE              | 32.000           | 8.700          | 7.200          | 7.200          | 8.900          |
|            | - chelt cu marf unitate           | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - cheltuieli materiale            | 32.000           | 8.700          | 7.200          | 7.200          | 8.900          |
|            | - mat. auxiliare                  | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - combustibil                     | 4.000            | 1.000          | 1.000          | 1.000          | 1.000          |
|            | - mat. ambalat                    | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - mat. consumab                   | 5.500            | 1.200          | 1.200          | 1.200          | 1.900          |
|            | - uzura obiec inv                 | 3.000            | 2.500          | 500            | 0              | 0              |
|            | - energie si apa,gaze             | 19.500           | 4.000          | 4.500          | 5.000          | 6.000          |
|            | - chet cu ambalaj                 | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| b.         | CHELTUIELI CU PERSONALUL          | 322.200          | 74.700         | 76.800         | 76.800         | 93.900         |
|            | - salarii brute                   | 315.000          | 73.000         | 75.000         | 75.000         | 92.000         |
|            | - contrib.asiguratorie            | 7.200            | 1.700          | 1.800          | 1.800          | 1.900          |
|            | - indemnizatii vanz.activ.        | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | participare profit                | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - prime                           | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | AMORTIZAREA                       | 219.000          | 55.000         | 54.750         | 54.750         | 54.500         |
| c.         | Cheltuieli cu imp.si taxe         | 40.000           | 10.000         | 10.000         | 10.000         | 10.000         |
| d.         | Chelt.act.sociale 5%              | 15.000           | 2.000          | 11.000         | 0              | 2.000          |
| e.         | Chelt.suport.de angajator         | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| f.         | PROTOCOL                          | 1.500            | 500            | 400            | 150            | 450            |
| g.         | PUBLICITATE                       | 6.500            | 2.200          | 1.200          | 1.100          | 2.000          |
| h.         | SPONSORIZARI                      | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| i.         | TICHETE DE MASA                   | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| j.         | ALTE CHELTUIELI                   | 1.185.810        | 88.900         | 31.657         | 618.903        | 446.350        |
| k.         | - chelt cu deplasările            | 1.500            | 300            | 300            | 300            | 600            |
|            | - in tara                         | 1.500            | 300            | 300            | 300            | 600            |
|            | - in strainatate                  | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | -chelt.cu tertii -total din care: | 1.184.310        | 88.600         | 31.357         | 618.603        | 445.750        |
|            | - intret si reparatii             | 4.000            | 800            | 1.500          | 700            | 1.000          |
|            | - chirii                          | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - prime asigurare                 | 5.000            | 1.100          | 1.100          | 1.300          | 1.500          |
|            | - studii si cercetare             | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - colaboratori                    | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - comisoane                       | 10               | 0              | 7              | 3              | 0              |
|            | - transport terti                 | 800              | 0              | 350            | 200            | 250            |
|            | - posta,telecom                   | 9.000            | 2.200          | 2.500          | 2.000          | 2.300          |
|            | - servicii bancare                | 2.500            | 500            | 900            | 400            | 700            |
|            | - serv execut terti               | 92.000           | 10.000         | 18.000         | 27.000         | 37.000         |
|            | - alte chelt exploatare           | 53.000           | 29.000         | 7.000          | 7.000          | 10.000         |
|            | - chelt cu op gestiune            | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - chelt cu provizioane            | 45.000           | 45.000         | 0              | 0              | 0              |
|            | - pierderi din creante            | 0                | 0              | 0              | 0              | 0              |
|            | - val neamor vanz actv            | 973.000          | 0              | 0              | 580.000        | 393.000        |
| <b>2</b>   | <b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>      | <b>6.000</b>     | <b>0</b>       | <b>2.500</b>   | <b>1.500</b>   | <b>2.000</b>   |
|            | chelt investitii financiare       | 6.000            | 0              | 2.500          | 1.500          | 2.000          |
| III.       | REZ. BRUT AL EXERCITIULUI         | 97.590           | -87.550        | -86.057        | 108.897        | 162.300        |
| a.         | - exploatare                      | 89.590           | -90.100        | -88.107        | 107.997        | 159.800        |
| b.         | - financiar                       | 8.000            | 2.550          | 2.050          | 900            | 2.500          |
| IV.        | FOND DE REZERVA                   | 0                | 0              |                | 0              | 0              |
| V.         | IMPOZIT PE PROFIT                 | 15.500           | 0              |                | 9.000          | 6.500          |
| VI.        | PROFIT NET                        | 82.090           | -87.550        | -86.057        | 99.897         | 155.800        |

## 8.3. Analiza marja EBITDA Amadeus

|                    | Company name                 | City                 | ROA using Net income % | EBITDA Margin (%) | EBITDA Margin (%) | EBITDA Margin (%) | EBITDA Margin (%) | EBITDA Margin (%) | EBITDA Margin (%) | EBITDA Margin (%) | EBITDA Margin (%) | EBITDA Margin (%) | EBITDA Margin (%) |
|--------------------|------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                    |                              |                      | 2019                   | 2019              | 2018              | 2017              | 2016              | 2015              | 2014              | 2013              | 2012              | 2011              | 2010              |
| 112.               | AEROSPACE TECHNOLOGY PARK SA | TIMISOARA            | -0,81                  | 82,87             | 65,30             | 80,50             | 69,11             | 74,41             | 56,29             | 75,13             | 79,54             | 57,23             | n.s.              |
| 256.               | ASTRAL SA                    | BUCURESTI SECTORUL 3 | 3,04                   | 82,51             | 91,46             | 67,85             | 69,95             | 75,95             | 75,89             | 76,59             | 65,70             | 66,80             | 70,75             |
| 175.               | ENGROMEST SRL                | BUCURESTI SECTORUL 2 | -5,71                  | 49,61             | 50,65             | 55,15             | 62,38             | 58,90             | 18,78             | 48,73             | 43,67             | 32,94             | 46,15             |
| 65.                | L.H. EL INVESTMENT SRL       | BRASOV               | 1,75                   | 33,32             | -2,85             | 47,58             | 23,72             | 41,94             | 26,20             | 58,46             | 38,60             | 53,66             | 58,40             |
| 97.                | LOGISTIC PARK SA             | CONSTANTA            | 4,61                   | 67,87             | 69,57             | 68,74             | 66,07             | 58,25             | 40,28             | 29,07             | 42,95             | 28,80             | 42,61             |
| 69.                | MALL ALBA SRL                | ALBA IULIA           | -20,61                 | 51,40             | 55,08             | 49,33             | 51,46             | 44,84             | 45,18             | 21,07             | 47,20             | 39,18             | -48,44            |
| 25.                | NOVO PARC DOI SRL            | BUCURESTI SECTORUL 6 | 3,55                   | 60,12             | 54,43             | 57,01             | 56,12             | 57,83             | 49,53             | 40,93             | 35,63             | 20,43             | 29,52             |
| 1.                 | PIATA VITAN SRL              | BUCURESTI SECTORUL 3 | 10,37                  | 35,43             | 31,16             | 33,19             | 51,76             | 59,58             | 60,87             | 47,45             | 54,42             | 54,40             | 57,08             |
| 117.               | SANTER SYSTEM SA             | BUCURESTI SECTORUL 2 | -0,29                  | 53,81             | 51,89             | 10,66             | 46,39             | 37,73             | 37,60             | 34,11             | 40,90             | 52,99             | 39,53             |
| 495.               | STOMOBIL SA                  | BUCURESTI SECTORUL 6 | 3,92                   | 23,91             | 45,84             | 36,76             | 41,21             | 42,13             | 43,95             | 33,61             | 44,22             | 49,26             | 46,87             |
| 644.               | 3 OF MUSIC SRL               | IASI                 | n.a.                   | 34,72             | 16,08             | 56,17             | 16,59             | 76,16             | 76,77             | 75,98             | 75,27             | 84,38             | n.a.              |
| 223.               | AGRESSIONE EXPRES IMPEX SRL  | CLUJ-NAPOCA          | 5,35                   | 62,78             | 66,76             | 65,84             | 33,28             | 64,26             | 76,45             | 70,41             | 68,19             | 65,41             | 74,43             |
| 398.               | ALM GRUP SA                  | TIRGU MURES          | 16,55                  | 56,48             | 56,00             | 60,85             | 50,13             | 68,52             | 63,39             | 59,11             | 59,16             | 58,44             | 52,98             |
| 70.                | ARCER SRL                    | SIGHETU MARMATIEI    | 2,17                   | 57,12             | 12,75             | 10,76             | 18,76             | 32,35             | 20,39             | 12,05             | 17,12             | 14,21             | 6,75              |
| 120.               | ARDEAL CONSTRUCT SRL         | CLUJ-NAPOCA          | 0,16                   | 51,85             | 44,45             | 43,90             | 50,74             | 52,12             | 42,69             | 58,93             | 28,10             | 51,69             | 53,57             |
| 247.               | ARGINTEX SA                  | PITESTI              | 7,13                   | 41,72             | 36,99             | 42,60             | 40,68             | 52,73             | 50,93             | 50,98             | 44,14             | 51,20             | 60,61             |
| 305.               | CAMION LOGISTIC SRL          | BUCURESTI SECTORUL 6 | 3,57                   | 44,61             | 67,12             | 41,12             | 54,37             | 42,32             | 34,54             | 30,59             | 35,13             | 32,06             | 26,12             |
| 615.               | CASSIA BUSINESS SRL          | CARCEA               | 7,60                   | 65,59             | 54,92             | 51,15             | 47,01             | 51,57             | 46,80             | 26,92             | 26,28             | 45,61             | 28,33             |
| 601.               | CHIBRO SA                    | BUCURESTI SECTORUL 5 | -3,19                  | 40,19             | 27,05             | 24,39             | 18,99             | 29,34             | 25,69             | 20,52             | 32,03             | 39,03             | 38,77             |
| 555.               | CIBIN DEVELOPMENT SA         | SIBIU                | -3,00                  | 58,65             | 18,93             | 63,33             | 54,12             | 59,39             | 56,76             | 23,35             | 19,18             | 26,27             | 19,02             |
| 611.               | COMAT - MET SA               | BUCURESTI SECTORUL 3 | -6,01                  | 42,18             | 56,50             | 35,69             | 29,70             | 28,54             | 29,76             | 21,11             | 7,52              | 16,60             | -31,45            |
| 308.               | CRISTIANA SA                 | BRASOV               | 1,62                   | 45,48             | 15,29             | 56,66             | 52,11             | 57,10             | 54,57             | 51,56             | 43,90             | 52,62             | 41,23             |
| 394.               | DECOMAR SA                   | BUCURESTI SECTORUL 6 | 20,79                  | 47,10             | 37,99             | 34,24             | 34,65             | 33,51             | 31,33             | 26,98             | 38,18             | 29,54             | 35,08             |
| 76.                | DIBO SA                      | NEGOIESTI            | 18,35                  | 41,44             | 50,32             | 57,74             | 60,52             | 59,11             | 55,22             | 52,27             | 56,11             | 35,35             | 63,75             |
| 412.               | DIPLOMAT SA                  | BUCURESTI SECTORUL 1 | -5,86                  | 35,01             | 30,97             | 26,47             | 35,01             | 28,21             | 24,65             | 22,30             | 16,29             | 14,57             | 7,64              |
| 93.                | DORALY MALL SRL              | CONSTANTA            | 10,14                  | 50,05             | 58,88             | 59,22             | 66,42             | 65,37             | 65,71             | 64,49             | 72,70             | 80,15             | 71,24             |
| 23.                | EGROS TRADE SRL              | IASI                 | n.a.                   | 32,91             | 65,74             | 80,82             | 84,04             | 84,59             | 80,55             | 53,70             | 1,10              | n.a.              | n.a.              |
| 49.                | ELECTROSIGMA SRL             | CLUJ-NAPOCA          | -0,05                  | 44,16             | 46,20             | 1,47              | 40,76             | 40,15             | 26,83             | 12,93             | 26,04             | 19,62             | 10,52             |
| Mediana            |                              |                      | 48,4%                  | 50,5%             | 50,2%             | 50,4%             | 54,9%             | 46,0%             | 44,2%             | 41,9%             | 45,6%             | 41,2%             |                   |
| Media medianelor   |                              |                      | 50,4%                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Minim              |                              |                      | 23,9%                  | -2,8%             | 1,5%              | 16,6%             | 28,2%             | 18,8%             | 12,1%             | 1,1%              | 14,2%             | -48,4%            |                   |
| Cuartila 1         |                              |                      | 41,1%                  | 31,1%             | 35,3%             | 34,9%             | 41,5%             | 30,9%             | 26,0%             | 27,6%             | 29,2%             | 26,1%             |                   |
| Cuartila 3         |                              |                      | 57,5%                  | 57,1%             | 59,6%             | 57,2%             | 60,8%             | 57,8%             | 58,6%             | 54,8%             | 54,0%             | 57,1%             |                   |
| Maxim              |                              |                      | 82,9%                  | 91,5%             | 80,8%             | 84,0%             | 84,6%             | 80,6%             | 76,6%             | 79,5%             | 84,4%             | 74,4%             |                   |
| Mediană cuartila 1 |                              |                      | 35,3%                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Mediană cuartila 3 |                              |                      | 57,5%                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |

Sursa: Baza de date Amadeus, întreprinderi cu cod CAEN 6810 – Închirierea și subînchirierea bunurilor proprii sau închiriate



## 8.4. Evaluarea activelor imobiliare

## Identificarea fizică și legală a proprietăților subiect

Regal SA deține active imobiliare de natura spațiilor comerciale și terenurilor în municipiul Galați.  
Acelea se identifică conform extraselor de carte funciară și documentației cadastrale astfel:

| Nr. rent roll | Nr. CF        | Adresă  | Nr. cad./top. | Teren (St în mp) | Clădiri             |                            |   |                       | Observații                                     |
|---------------|---------------|---|---------------|------------------|---------------------|----------------------------|---|-----------------------|--|
|               |               |   |               |                  | Identificare        | Aria construită (Ac în mp) | Aria construită desfășurată (Acd în mp) | Aria utilă (Au în mp) |  |
| 1             | 122925        | Str. Macedonă, nr. 2, Galați                                    | 1607          | 618,00           | Terasa Intim        | 507,00                     | 507,00                                  | 383,74                | Cartier Micro 16, periferic                    |
| 1             |               |   |               |                  | Magazie             |                            |   | 12,00                 |  |
| 1             |               |   |               |                  | Depozit             |                            |   | 73,92                 |  |
| 2             | 109858        | Str. Domnească, nr. 139 b, Galați                               | 109858        | 574,00           | Terasa Tineretului  | 328,00                     | 328,00                                  | 281,53                | periferic                                      |
| 3             | 100819-C1-U18 | Str. Portului, nr. 53, bloc Olt 3, Galați, sc. 5, ap. Sifonărie | 100819-C1-U18 | 33,51            | Sifonărie           | 24,17                      | 24,17                                   | 15,75                 |  |
| 4             | 108960        | ELITE   | 5152/1/4 - C1 | 243,00           | Resturant Elite     | 415,00                     | 428,67                                  | 416,14                | Su preluată de la client, suprafața construită |
| 4             |               | MAGAZIE   | 5152/1/4 - C2 |                  | Magazie             | 21,68                      | 21,68                                   | 18,07                 |  |
| 4             | 117424        | Str. Brăilei, nr. 17, Complex Potcoava de aur                   | 5152/1/5/C1   | 963,00           | Sediu administrativ | 490,68                     | 490,68                                  | 664,67                | suprafața utilă preluată de la client          |
| 4             | 109758        | Str. Brăilei, nr. 17, Complex Potcoava de aur                   | 5152/1/5/C1   | 54,00            | Garaj               | 53,73                      | 53,73                                   | 53,73                 |  |
| 5             | 101068-C1-U14 | Str. Galații Noi nr. 5, bl. L2, scara 2, parter, Galați         | 101068-C1-U14 | 26,18            | Spațiu comercial L2 | 134,86                     | 134,86                                  | 112,38                |  |
| 5             | 116088        | Str. Galații Noi nr. 5, Galați                                  | 116088-C1     | 37,00            | Cofetărie L2        | 23,06                      | 23,06                                   | 23,06                 |  |
|               |               |   | <b>Total</b>  | <b>2.548,69</b>  |                     | <b>1.922,77</b>            | <b>2.011,85</b>                         | <b>2.054,99</b>       |  |

## Piața IMOBILIARA SPECIFICA

Întreprinderea activează pe piața imobiliară locală din Galați.

În ultimii ani sectorul comercial gălățean a cunoscut o creștere constantă prin apariția diverselor spații comerciale de tip supermarket (Billa, Kaufland-3 magazine, Selgross, Auchan, Metro, Penny Market, Carrefour, Lidl-magazine, Dedeman, XXL, Praktiker). În 2013 s-a deschis Shopping City Galați Mall pe B-dul George Coșbuc cu o suprafață construită de cca 27.000 mp iar în 2017 mall-ul a fost extins cu încă 21.000 mp utili (noi magazine și cinema).

Oferta este compusă cu preponderență din spații comerciale situate la parter de bloc. În prima parte a anului 2021 chiriile s-au menținut aproximativ la nivelul celor din semestrul anterior. Tranzacțiile au fost sporadice.

**Chirii.** În Galați există o ofertă bogată de spații comerciale pentru închiriere. Acestea se pot închiria începând de la 5 euro/mp. Zonele centrale (Centru, Piața Centrală) sunt caracterizate de un preț mediu de închiriere de 7-9 eur/mp/lună, însă pot ajunge și la prețuri mai mari, pentru spațiile cu dimensiuni foarte mici. În zonele semicentrale (Țiglina 1, Mazepa, Coșbuc), cu vad comercial bun, prețul de închiriere se situează în intervalul de 7-9 eur/mp/lună. În zonele mediane (Dunărea, General), prețul mediu de închiriere se situează în intervalul 6 – 8 eur/mp/lună.

**Rata de neocupare.** Gradul mediu de neocupare pentru zonele comerciale din oraș este de 15-20 %.

**Yield.** Yield-ul mediu pentru spațiile din zonele centrale și ultracentrale se situează în intervalul 9 – 10.5%, iar cel pentru spațiile din zonele mediane și periferice se situează în intervalul 9.5– 10,5%.

| SPAȚII COMERCIALE   |                                    | Artere comerciale principale |            |            | Artere comerciale secundare |            |            |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------|------------|------------|-----------------------------|------------|------------|
|                     |                                    | 2020 Sem 1                   | 2020 Sem 2 | 2021 Sem 1 | 2020 Sem 1                  | 2020 Sem 2 | 2021 Sem 1 |
| Zona centrală       | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 1.050 €                      | 1.050 €    | 1.050 €    | 950 €                       | 950 €      | 950 €      |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 1.250 €                      | 1.250 €    | 1.200 €    | 1.200 €                     | 1.200 €    | 1.150 €    |
|                     | Preț unitar med. (eur/mp S. Inch.) | 1.150 €                      | 1.150 €    | 1.125 €    | 1.075 €                     | 1.075 €    | 1.050 €    |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 8 €                          | 8 €        | 8 €        | 6 €                         | 6 €        | 6 €        |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 12 €                         | 12 €       | 11 €       | 9 €                         | 9 €        | 8 €        |
|                     | Rata de neocupare                  | 15%                          | 15%        | 15%        | 15%                         | 15%        | 15%        |
| Zona Țiglina 1 -2   | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 1.050 €                      | 100 €      | 100 €      | 900 €                       | 880 €      | 880 €      |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 1.250 €                      | 1.250 €    | 1.200 €    | 1.200 €                     | 1.200 €    | 1.150 €    |
|                     | Preț unitar med. (eur/mp S. Inch.) | 1.150 €                      | 675 €      | 650 €      | 1.050 €                     | 1.040 €    | 1.015 €    |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 8 €                          | 8 €        | 8 €        | 7 €                         | 7 €        | 6 €        |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 11 €                         | 11 €       | 10 €       | 9 €                         | 9 €        | 8 €        |
|                     | Rata de neocupare                  | 15%                          | 15%        | 15%        | 20%                         | 20%        | 20%        |
| Zona Coșbuc         | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 700 €                        | 700 €      | 700 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 850 €                        | 850 €      | 850 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Preț unitar med. (eur/mp S. Inch.) | 775 €                        | 775 €      | 775 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 5 €                          | 5 €        | 5 €        | -                           | -          | -          |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 7 €                          | 7 €        | 7 €        | -                           | -          | -          |
|                     | Rata de neocupare                  | 15%                          | 20%        | 20%        | -                           | -          | -          |
| Zona Dunărea        | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 1.050 €                      | 1.050 €    | 1.050 €    | 750 €                       | 750 €      | 750 €      |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 1.200 €                      | 1.200 €    | 1.150 €    | 1.000 €                     | 1.000 €    | 950 €      |
|                     | Preț unitar med. (eur/mp S. Inch.) | 1.125 €                      | 1.125 €    | 1.100 €    | 875 €                       | 875 €      | 850 €      |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 7 €                          | 7 €        | 7 €        | 7 €                         | 7 €        | 5 €        |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 10 €                         | 10 €       | 9 €        | 8 €                         | 8 €        | 8 €        |
|                     | Rata de neocupare                  | 15%                          | 20%        | 20%        | 20%                         | 20%        | 20%        |
| Zona Micro 38-39-40 | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 780 €                        | 780 €      | 780 €      | 650 €                       | 650 €      | 600 €      |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 850 €                        | 850 €      | 850 €      | 800 €                       | 800 €      | 800 €      |
|                     | Preț unitar med. (eur/mp S. Inch.) | 815 €                        | 815 €      | 815 €      | 725 €                       | 725 €      | 700 €      |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 5 €                          | 5 €        | 5 €        | 5 €                         | 5 €        | 5 €        |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 8 €                          | 8 €        | 8 €        | 7 €                         | 7 €        | 7 €        |
|                     | Rata de neocupare                  | 20%                          | 20%        | 20%        | 20%                         | 20%        | 20%        |
| Zona Centură        | Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.) | 550 €                        | 550 €      | 550 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.) | 650 €                        | 650 €      | 650 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Preț unitar med. (eur/mp S. Inch.) | 600 €                        | 600 €      | 600 €      | -                           | -          | -          |
|                     | Chirie min. (eur/mp S. Inch.)      | 3 €                          | 3 €        | 3 €        | -                           | -          | -          |
|                     | Chirie max. (eur/mp S. Inch.)      | 6 €                          | 6 €        | 6 €        | -                           | -          | -          |
|                     | Rata de neocupare                  | 20%                          | 20%        | 20%        | -                           | -          | -          |

Sursa: Analiza pietei imobiliare, Semestrul 1 2021, DARIAN DRS S.A.

**Considerente privind cea mai bună utilizare**

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, CMBU este definită astfel:

*Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*

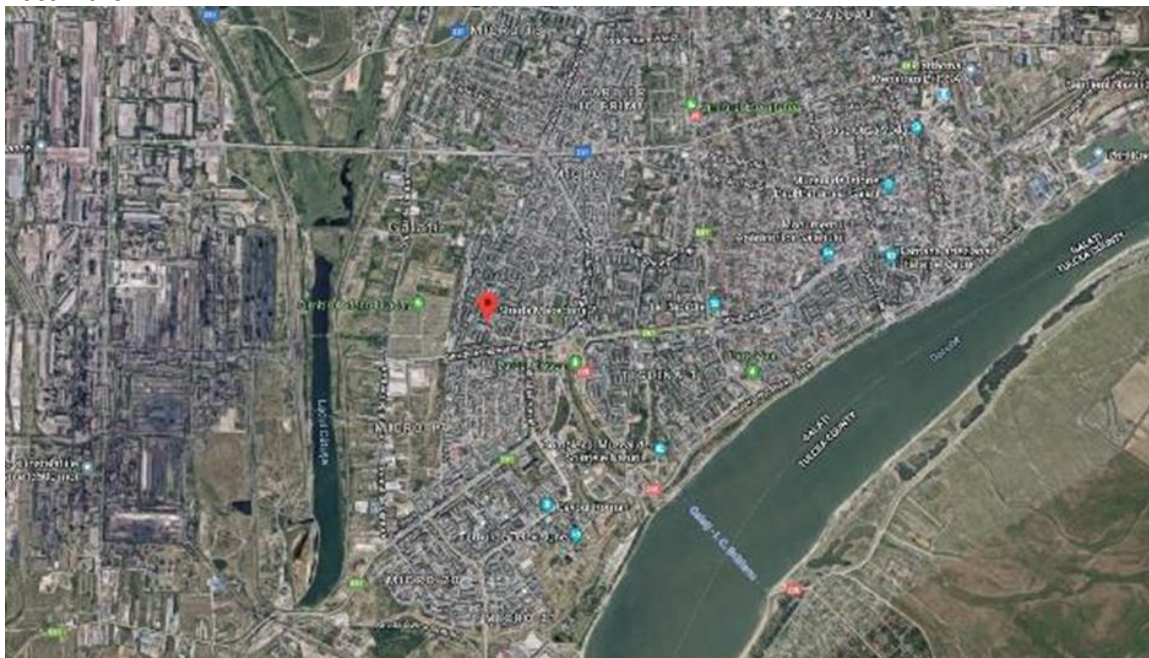
Având în vedere tipul proprietăților evaluate: cea mai bună utilizare a imobilelor închiriate este cea curentă la data evaluării (comercială, birouri sau depozitare); cea mai bună utilizare a terenului din Complexul Francezi este comercială având în vedere amplasarea, precum și forma dimensiunea terenului și accesul.

**FOTOGRAFIILE ALE PROPRIETATILOR ȘI LOCALIZAREA IMOBILELOR:****Terasa Intim**

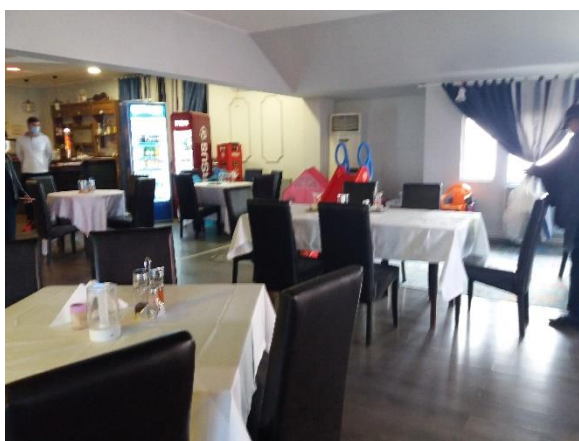
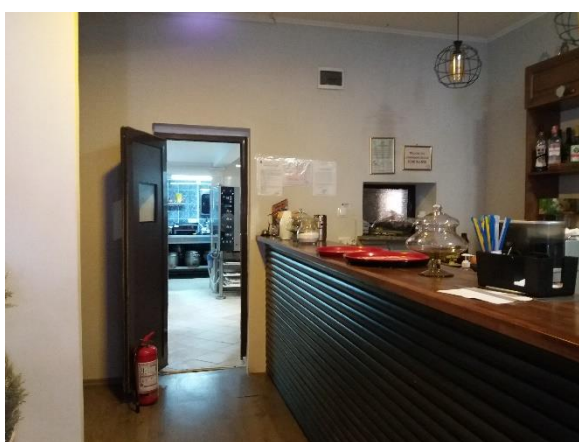




### Localizare





Terasa Tineretului



[illegible]

## Complex Potcoava de Aur

## Spatiu administrativ







Restaurant ELITE





## Localizare

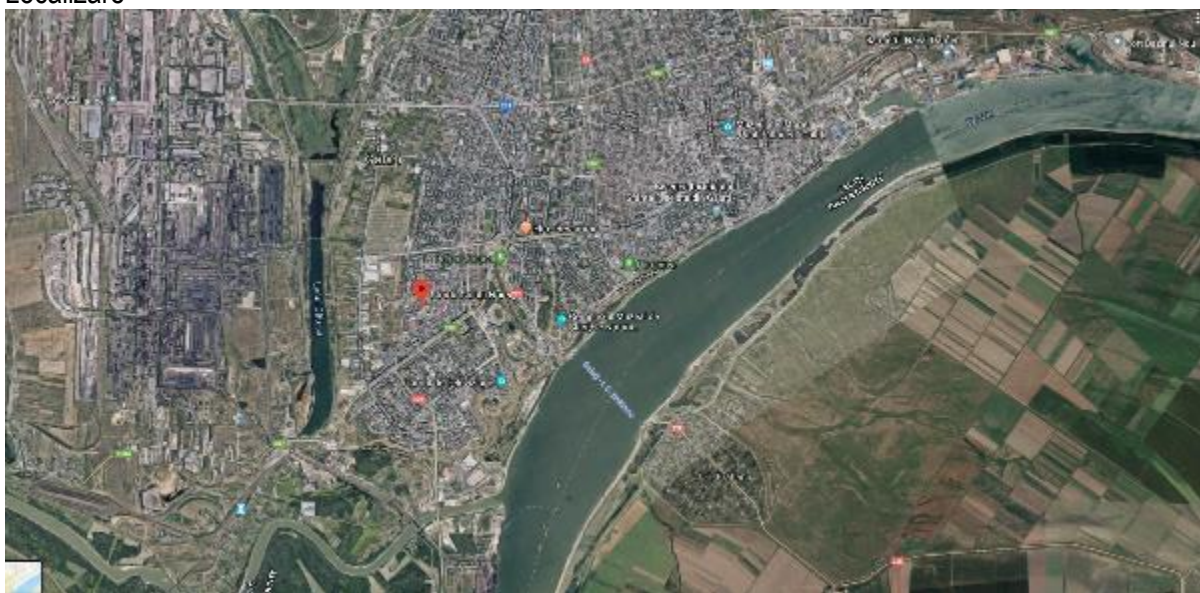


## Cofetărie L2

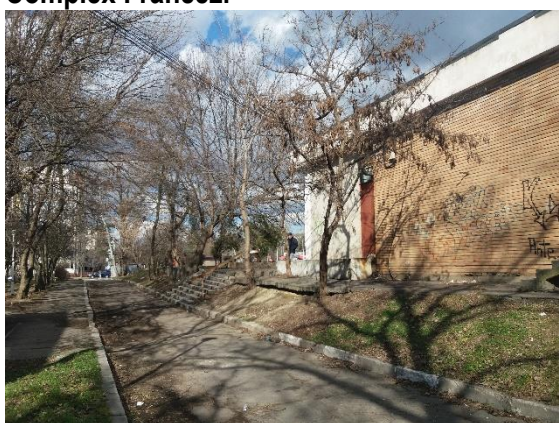




## Localizare



## Complex Francezi







**Clădire C1 Alimentară**



**C8 Chioșc**



**C15 Bar Orient**



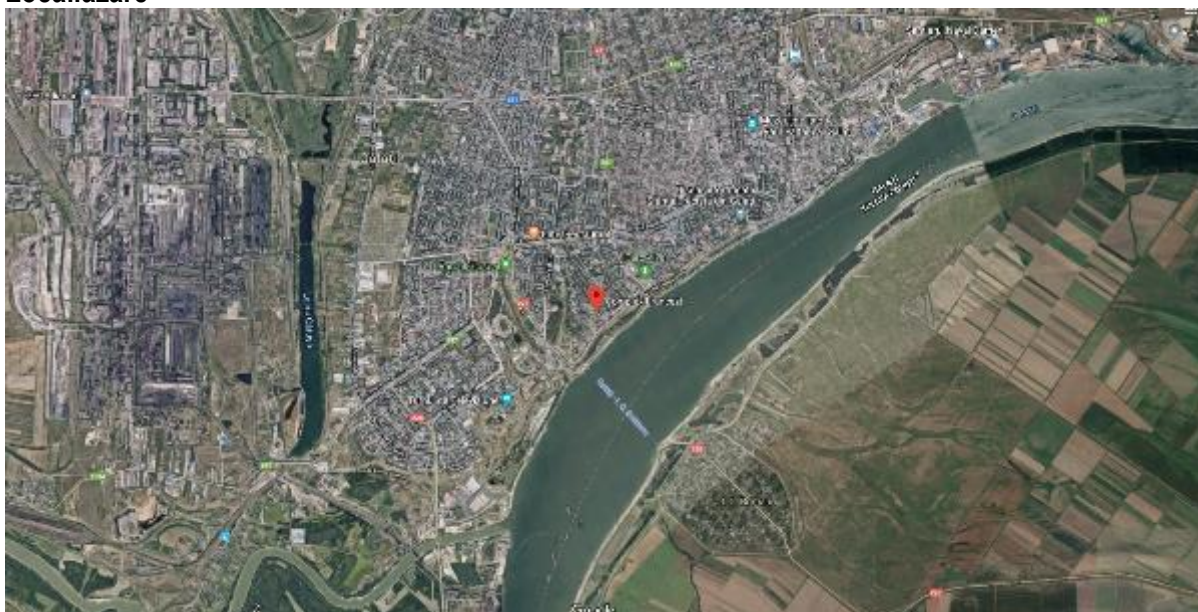
**Alte clădiri demolabile**







## Localizare



### Metodologia de evaluare

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu poate fi aplicată

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind capitalizarea veniturilor din închiriere

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire

Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată nu se încadrează în această categorie, abordarea nu poate fi aplicată

### Valoarea de piață a terenurilor

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

1. comparația directă – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare.



**Alegerea și aplicarea metodei**

Având în vedere CMBU a terenurilor evaluate, caracteristicile acestora și datele de piață disponibile, terenurile vor fi evaluate prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

**Terenul din Complex Francezi**

| Nr crt.   | Criterii și elemente de comparație | Teren de evaluat          | Terenuri de comparație                     |                           |                           |
|---|------------------------------------|---------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
|   |                                    |                           | A  | B                         | C                         |
| 0   | Tipul comparabilei                 |                           | ofertă                                     | ofertă                    | ofertă                    |
| 1   | Drepturi de proprietate transmise: | deplin                    | deplin                                     | deplin                    | deplin                    |
| 2   | Restricții legale                  | fara restrictii           | fara restrictii                            | fara restrictii           | fara restrictii           |
| 3   | Condiții de finanțare              | normale                   | normale                                    | normale                   | normale                   |
| 4   | Condiții de vânzare                | normale                   | normale                                    | normale                   | normale                   |
| 5   | Cheltuieli imediat după cumpărare  | fără                      | fără                                       | fără                      | fără                      |
| 6   | Condițiile pieței                  | prezent                   | prezent                                    | prezent                   | prezent                   |
| 7   | Localizare                         | Complex Francezi          | Galati, zona Nalba, Drumul de Centura, E87 | Galati, Str. Mihai Bravu  | Galati, Str. Domneasca    |
| 8   | Tipul drumului de acces            | drum asfaltat             | drum asfaltat                              | drum asfaltat             | drum asfaltat             |
| Caracteristici fizice                               |                                    |                           |  |                           |                           |
| 9   | Suprafața (mp)                     | 5.311                     | 9.900                                      | 4.573                     | 2.084                     |
| 10  | Forma                              | neregulata                | neregulata                                 | neregulata                | neregulata                |
| 11  | Front stradal (ml - aprox)         | doua deschideri           | 146 ml * 69 ml                             | 43 ml                     | 19 ml                     |
| 12  | Topografie                         | plana                     | plana                                      | plana                     | plana                     |
| Utilități (distanța până la punct de racordare - m) |                                    |                           |  |                           |                           |
| 13  | electricitate                      | la limita proprietatii    | la limita proprietatii                     | la limita proprietatii    | la limita proprietatii    |
| 14  | apă                                | la limita proprietatii    | la limita proprietatii                     | la limita proprietatii    | la limita proprietatii    |
| 15  | canalizare                         | la limita proprietatii    | la limita proprietatii                     | la limita proprietatii    | la limita proprietatii    |
| 16  | gaze naturale                      | la limita proprietatii    | la limita proprietatii                     | la limita proprietatii    | la limita proprietatii    |
| 17  | Zonare                             | comerciala / rezidentiala | comerciala / rezidentiala                  | comerciala / rezidentiala | comerciala / rezidentiala |
| 18  | CMBU                               | comerciala                | comerciala                                 | comerciala                | comerciala                |
| Pret total (EURO)                                   |                                    |                           |  |                           |                           |
| Pret / mp (EURO)                                    |                                    |                           | <b>220</b>                                 | <b>170</b>                | <b>161</b>                |

|                                     |      |      |      |
|-------------------------------------|------|------|------|
| Ecart-ul de negociere a ofertei (%) | -10% | -10% | -10% |
|-------------------------------------|------|------|------|

|   | Elementul de COMPARAȚIE  | Proprietatea subiect | A               | B               | C               |
|---|--|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | <b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b> |                      | <b>198,0</b>    | <b>153,0</b>    | <b>144,9</b>    |
| 1 | DREPTUL DE PROPRIETATE   |                      |                 |                 |                 |
|   | Drepturi de proprietate transmise                                    | deplin               | deplin          | deplin          | deplin          |
|   | Ajustare unitara sau procentuala                                     |                      | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
|   | Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate                       |                      | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
|   | Preț corectat (EUR/mp)   |                      | <b>198,0</b>    | <b>153,0</b>    | <b>144,9</b>    |
| 2 | RESTRICTII LEGALE  |                      |                 |                 |                 |
|   | Restricții legale - coeficienti urbanistici                          | fara restrictii      | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii |
|   | Ajustare unitara sau procentuala                                     |                      | 0%              | 0%              | 0%              |
|   | Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici   |                      | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
|   | Preț corectat (EUR/mp)   |                      | <b>198,0</b>    | <b>153,0</b>    | <b>144,9</b>    |
| 3 | CONDIȚII DE FINANȚARE  |                      |                 |                 |                 |

|    |  |                        |  |                          |                        |
|----|--|------------------------|--|--------------------------|------------------------|
|    | Condiții de finanțare                      | normale                | normale                                    | normale                  | normale                |
|    | Ajustare unitara sau procentuala           |                        | 0%   | 0%                       | 0%                     |
|    | Ajustare totala pentru finanțare           |                        | 0,0  | 0,0                      | 0,0                    |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                     |                        | <b>198,0</b>                               | <b>153,0</b>             | <b>144,9</b>           |
| 4  | CONDIȚII DE VÂNZARE                        |                        |  |                          |                        |
|    | Condiții de vânzare                        | normale                | normale                                    | normale                  | normale                |
|    | Ajustare unitara sau procentuala           |                        | 0%   | 0%                       | 0%                     |
|    | Ajustare totala pentru condiții de vânzare |                        | 0,0  | 0,0                      | 0,0                    |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                     |                        | <b>198,0</b>                               | <b>153,0</b>             | <b>144,9</b>           |
| 5  | CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE          |                        |  |                          |                        |
|    | cheltuieli imediat dupa cumparare          | fără                   | fără                                       | fără                     | fără                   |
|    | Ajustare unitara sau procentuala           |                        | 0%   | 0%                       | 0%                     |
|    | Ajustare totala pentru cheltuieli          |                        | 0,0  | 0,0                      | 0,0                    |
|    | Pret corectat (Eur/mp)                     |                        | <b>198,0</b>                               | <b>153,0</b>             | <b>144,9</b>           |
| 6  | CONDIȚII DE PIAȚĂ                          |                        |  |                          |                        |
|    | Condiții ale pieței                        | prezent                | prezent                                    | prezent                  | prezent                |
|    | Ajustare unitara sau procentuala           |                        | 0%   | 0%                       | 0%                     |
|    | Ajustare totala pentru condiții ale pieței |                        | 0,0  | 0,0                      | 0,0                    |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                     |                        | <b>198,0</b>                               | <b>153,0</b>             | <b>144,9</b>           |
| 7  | LOCALIZARE                                 |                        |  |                          |                        |
|    | Localizare                                 | Complex Francezi       | Galati, zona Nalba, Drumul de Centura, E87 | Galati, Str. Mihai Bravu | Galati, Str. Domneasca |
|    | Ajustare unitara sau procentuala           |                        | -5%  | 5%                       | 0%                     |
|    | Ajustare totala pentru localizare          |                        | -9,9                                       | 7,7                      | 0,0                    |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                     |                        | <b>188,1</b>                               | <b>160,7</b>             | <b>144,9</b>           |
| 8  | TIPUL DRUMULUI DE ACCES                    |                        |  |                          |                        |
|    | Tipul drumului                             | drum asfaltat          | drum asfaltat                              | drum asfaltat            | drum asfaltat          |
|    | Ajustare unitara sau procentuala           |                        | 0%   | 0%                       | 0%                     |
|    | Ajustare totala pentru tipul drumului      |                        | 0,0  | 0,0                      | 0,0                    |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                     |                        | <b>188,1</b>                               | <b>160,7</b>             | <b>144,9</b>           |
| 9  | CARACTERISTICI FIZICE                      |                        |  |                          |                        |
| a  | Marime (suprafața)                         | 5.311,00               | 9.900,00                                   | 4.573,00                 | 2.084,00               |
|    | Ajustare unitara sau procentuala           |                        | -10%                                       | 0%                       | 10%                    |
|    | Ajustare totala pentru dimensiuni          |                        | -18,8                                      | 0,0                      | 14,5                   |
| b  | Formă                                      | neregulata             | neregulata                                 | neregulata               | neregulata             |
|    | Ajustare unitara sau procentuala           |                        | 0%   | 0%                       | 0%                     |
|    | Ajustare totala pentru formă               |                        | 0,0  | 0,0                      | 0,0                    |
| c  | Front stradal - deschidere la fatada       | doua deschideri        | 146 ml * 69 ml                             | 43 ml                    | 19 ml                  |
|    | Corectia unitara sau procentuala           |                        | 0%   | 0%                       | 0%                     |
|    | Corecție totala pentru front stradal       |                        | 0,0  | 0,0                      | 0,0                    |
| e  | Topografie                                 | plana                  | plana                                      | plana                    | plana                  |
|    | Ajustare unitara sau procentuala           |                        | 0%   | 0%                       | 0%                     |
|    | Ajustare totala pentru topografie          |                        | 0,0  | 0,0                      | 0,0                    |
|    | Ajustare totală caracteristici fizice      |                        | -18,8                                      | 0,0                      | 14,5                   |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                     |                        | <b>169,3</b>                               | <b>160,7</b>             | <b>159,4</b>           |
| 10 | UTILITĂȚI DISPONIBILE                      |                        |  |                          |                        |
| a  | electricitate                              | la limita proprietatii | la limita proprietatii                     | la limita proprietatii   | la limita proprietatii |
|    | Cost total diferență branșament (EUR)      |                        | 0  | 0                        | 0                      |
| b  | apă  | la limita proprietatii | la limita proprietatii                     | la limita proprietatii   | la limita proprietatii |
|    | Cost total diferență branșament (EUR)      |                        | 0  | 0                        | 0                      |
| c  | canalizare                                 | la limita proprietatii | la limita proprietatii                     | la limita proprietatii   | la limita proprietatii |
|    | Cost total diferență branșament (EUR)      |                        | 0  | 0                        | 0                      |
| d  | gaze naturale                              | la limita proprietatii | la limita proprietatii                     | la limita proprietatii   | la limita proprietatii |



|    |   |                           |                           |                           |                           |
|----|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|    | Cost total diferență bransament (EUR)       |                           | 0                         | 0                         | 0                         |
|    | total costuri diferențe bransament (EUR)    |                           | 0                         | 0                         | 0                         |
|    | total costuri alocate la suprafață (EUR/mp) |                           | 0,0                       | 0,0                       | 0,0                       |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                      |                           | <b>169,3</b>              | <b>160,7</b>              | <b>159,4</b>              |
| 11 | CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA                |                           |                           |                           |                           |
|    | Zonare                                      | comerciala / rezidentiala | comerciala / rezidentiala | comerciala / rezidentiala | comerciala / rezidentiala |
|    | CMBU  | comerciala                | comerciala                | comerciala                | comerciala                |
|    | Corectie unitara sau procentuala            |                           | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
|    | Ajustare totala pentru zonare               |                           | 0,0                       | 0,0                       | 0,0                       |
|    | Preț corectat (EUR/mp)                      |                           | 170,0                     | 160,7                     | 159,4                     |
|    | <b>Preț corectat (Eur/mp)</b>               |                           | <b>170</b>                | <b>161</b>                | <b>159</b>                |
|    | Ajustare totală netă                        | (absolut)                 | -28,7                     | 7,7                       | 14,5                      |
|    |   | (procentual)              | -15%                      | 5%                        | 10%                       |
|    | Ajustare totală brută                       | (absolut)                 | 28,7                      | 7,7                       | 14,5                      |
|    |   | (procentual)              | 15%                       | 5%                        | 10%                       |
|    | Suprafata (mp)                              | <b>5.311</b>              |                           |                           |                           |
|    | Opinie EUR / mp                             | € 161,00                  |                           |                           |                           |
|    | Valoare estimata _EURO                      | 855.000                   |                           |                           |                           |

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au ajustat comparabilele A, B și C pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate;
- Drept de proprietate : nu au fost necesare ajustari;
- Restricții legale : nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustari;
- Cheltuieli imediat următoare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustari;
- Localizare:
  - S-au aplicat ajustari pentru diferența de atractivitate a zonelor de amplasare ale comparabilelor
  - Ajustarile aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta : Pentru comparabila A ajustarea este negativă (-5%), fiind localizată într-o zonă puțin mai bine cotate pe piață; Pentru comparabila B ajustarea este pozitivă (5%), fiind localizată într-o zonă puțin mai slab cotate pe piață;
- Caracteristici fizice - marime și forma:
  - S-a aplicat o ajustare negativă (-10%) comparabilei A, deoarece are suprafața mai mare decât proprietatea subiect; în cazul terenurilor pretabile pentru spații comerciale de regulă o suprafață mai mare, adecvata dezvoltării comerciale se vinde la un preț unitar mai mare decât parcelele de teren cu o suprafață mai mică.
  - S-a aplicat o ajustare pozitivă (10%) comparabilei C, deoarece are suprafața mai mică decât proprietatea subiect;
  - Nu au fost necesare ajustări pentru formă.
- Caracteristici fizice: front stradal - nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice: topografie - nu au fost necesare ajustari;
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustari
- Zonarea: nu au fost necesare ajustari;

Terenul evaluat este acoperit în cea mai mare parte de construcții demolabile, cu excepția C1 și C8 (notații conform planului de amplasament și delimitare). Dintre acestea doar C 15 Bar Orient este deținută de Regal

SA, restul au alți proprietari persoane fizice sau juridice. De asemenea, în 2021 o suprafață de 44,8 mp din construcțiile demolabile a revenit în proprietatea Regal S.A conform unei sentințe ca stingere a unei datorii.

În clădirea C1 – Alimentara Francezi funcționează un magazin alimentar, pe aproximativ 50% din suprafața acesteia (restul suprafeței este neamenajată).

În clădirea C8 – Chiosc - funcționează un chiosc.

Dreptul de proprietate asupra terenului este deținut integral de Regal SA.

Dreptul de proprietate asupra clădirilor este deținut de persoane fizice și juridice.

Dintre proprietarii clădirilor doar cei care dețin C1 și C8, clădirile funcționale, plătesc chirie pentru teren.

Întreprinderea a acționat în instanță ceilalți proprietari pentru recuperarea chiriei neplătite. Unele dintre procese au fost câștigate și prejudiciul recuperat. Alte procese sunt pe rol.

Cea mai bună utilizare a terenului este cea comercială.

Pentru realizarea CMBU întreprinderea trebuie să dobândească dreptul de proprietate asupra clădirilor C1-C14 de pe amplasament.

În cazul clădirilor demolabile am considerat acest drept de proprietate nul deoarece aceste imobile nu mai pot genera beneficii economice.

În cazul clădirilor C1 și C8 am estimat o valoare justă pornind de la chiria ce poate fi generată de proprietăți pe durata de viață utilă rămasă minus chiria plătită pentru teren capitalizată.

Pentru cele două clădiri am estimat DVUR de 15 ani având în vedere că data PIF a complexului este 1965 și vârsta efectivă a clădirilor este mai mare decât cea cronologică.

| Identificare                         | Acd<br>mp | Au<br>mp | Chirie<br>EUR/mp<br>Au<br>lunar | VBP<br>EUR/an | grad de<br>ocupare<br>% | VBE<br>EUR/an | Cheltuieli de<br>exploatare (%<br>includ<br>întreținerea și<br>reparațiile) | Cheltuieli de<br>exploatare<br>(eur) | VNE<br>EUR/an | Factor de<br>capitalizare<br>(10 ani) | Valoare<br>capitalizată<br>EUR |
|--------------------------------------|-----------|----------|---------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|---|--------------------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Alimentară Francezi                  | 534,00    | 453,90   | 5,00                            | 27.234        | 85%                     | 23.149        | 10%   | 2.315                                | 20.834        | 8,38                                  | 174.691                        |
| Teren Aferent alimentară<br>Francezi | 534,00    | 534,00   | 0,80                            | 5.126         | 100%                    | 5.126         |   | 0                                    | 5.126         | 11,19                                 | 57.358                         |
| Chiosc                               | 38,00     | 34,20    | 5,00                            | 2.052         | 85%                     | 1.744         | 15%   | 262                                  | 1.483         | 8,38                                  | 12.431                         |
| Teren Aferent chiosc                 |           | 38,00    | 1,00                            | 456           | 100%                    | 456           |   | 0                                    | 456           | 11,19                                 | 5.102                          |
| Total                                | 534,00    | 453,90   | 5,00                            | 27.234        |                         | 23.149        |   | 2.315                                | 20.834        |                                       | 174.691                        |

Chiria estimată pentru teren ține seama de valoarea de piață a terenului liber și de rata de capitalizare specifică terenurilor:

| Valoare teren<br>euro/mp | Rată de<br>capitalizare | Chirie lunară teren (euro/mp) |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 160,7                    | 6%                      | 0,8                           |

Chiria estimată este apropiată de chiria contractuală încasată pentru teren.

| Factor de capitalizare chirie proprietate integrală                                   |       | Factor de capitalizare chirie teren |       |
|---|-------|-------------------------------------|-------|
| c   | 9,5%  | c                                   | 6,0%  |
| g (inflație euro termen lung)   | 1,7%  | g (inflație euro termen lung)       | 1,7%  |
| k   | 11,2% | k                                   | 7,7%  |
| n (ani)   | 15,00 | n (ani)                             | 15,00 |
| factor de capitalizare (n ani)  | 8,38  | factor de capitalizare (n ani)      | 11,19 |
| Factorii de capitalizare pe durata de viață utilă rămasă au fost estimați cu formula: |       |                                     |       |
| $f_{anu} = \frac{1 - (1 + r_a)^{-n}}{r_a}$  |       |                                     |       |

Clădirea C1 are nevoie de cheltuieli de adecvare pentru 50% din suprafața acesteia pentru a putea fi închiriată integral ca spațiu comercial.

| cheltuieli de adecvare |        |                         |                |
|------------------------|--------|-------------------------|----------------|
| Identificare           | Acid   | Cost unitar EUR/mp Acid | Cost total EUR |
| Alimentară Francezi    | 267,00 | 247                     | 65.890         |
| Total                  |        |                         | 65.890         |

Cheltuielile de adecvare au fost estimate cu ajutorul cataloagelor Iroval, conform fișei de mai jos:

| CLĂDIRE PARTER FĂRĂ SUBSOL CU DESTINAȚIA MAGAZIN |           |            |        |                        |                          |                           |
|--|-----------|------------|--------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Denumire   | Simbol    | pret carte | indice | cost curent lei cu TVA | cost curent lei fără TVA | cost curent euro fără TVA |
| Finisaj interior                                 | FINIEMAGP | 482,2      | 1,7414 | 839,7                  | 705,6                    | 144,9                     |
| Instalații electrice                             | INELMAGP  | 290,8      | 1,3504 | 392,7                  | 330,0                    | 67,8                      |
| Instalații sanitare                              | ISAMAGP   | 63,7       | 1,2394 | 78,9                   | 66,3                     | 13,6                      |
| Instalații de încălzire                          | INCMAGP   | 80,3       | 1,4774 | 118,6                  | 99,7                     | 20,5                      |
|  |           |            |        |                        |                          | 246,8                     |

Valoarea obținută după deducerea cheltuielilor de adecvare și chiriei capitalizate este:

| total  | EUR     |
|--|---------|
| Valoare capitalizată                               | 187.853 |
| minus cheltuieli de adecvare                       | -65.890 |
| minus valoarea capitalizată a chiriei pentru teren | -62.460 |
| Indicația valorii juste clădiri C1 și C8           | 59.503  |

Suprafața construită la sol a clădirilor a fost preluată din acte. Regimul de înălțime al fiecărei clădiri a fost constatat la inspecție.

Am estimat un cost de demolare de 200 lei/mc moloz, conform ofertelor de demolare identificate în piață.

| Cheltuieli de demolare            |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Ac (mp)                           | 2.381,00      |
| Acd (mp)                          | 2.492,76      |
| H pe nivel (m)                    | 3,5           |
| Volum clădire (mc)                | 8.724,7       |
| Volum zidărie (%)                 | 20%           |
| Volum moloz (mc)                  | 1.744,9       |
| Cost demolare (euro/mc)           | 41,7          |
| <b>Cost demolare total (euro)</b> | <b>72.706</b> |

Am estimat o perioadă de doi ani necesară finalizării litigiilor, achiziție clădirilor și demolării acestora.

Rata de actualizare este cea specifică investițiilor imobiliare în terenuri, așa cum a fost prezentat în calculul factorilor de actualizare.

**Astfel, valoarea de piață a terenului, în urma răscumpărării clădirilor C1 și C8, a cheltuielilor de demolare și actualizării este:**

|  |                  |
|--|------------------|
| Valoare de piață teren liber (euro)        | 855.000          |
| Cost achiziție C1 (euro)                   | 59.503           |
| Cheltuieli de demolare (euro)              | 72.706           |
| <b>Valoare teren _EURO</b>                 | <b>722.792</b>   |
| Perioada de actualizare (ani)              | 2                |
| Rată de actualizare investiții în terenuri | 7,7%             |
| Factor de actualizare                      | 0,86             |
| <b>Valoare teren _EURO</b>                 | <b>623.134</b>   |
| <b>Valoare teren _EURO/ mp</b>             | <b>117,3</b>     |
| <b>Valoare teren _LEI</b>                  | <b>3.069.994</b> |

## Abordarea prin venit

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază.

Abordarea comportă două categorii de metode:

1. capitalizarea venitului – metoda utilizează venitul reprezentativ<sup>2</sup>, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)
2. fluxul de numerar actualizat – metoda utilizează o serie de fluxuri de numerar corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă, cu ajutorul unor factori de actualizare bazați pe rata de actualizare adecvată

Prima categorie de metode este cea mai simplă însă utilizarea ei este condiționată de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia în timp: capitalizarea poate fi aplicată unui venit de natura unei anuități constante sau care variază (crescător sau descrescător) dar liniar. Atunci când este așteptat ca venitul să varieze neliniar în perioadele următoare, cea de a doua categorie de metode, a fluxului de numerar actualizat este necesar să fie aplicată.

<sup>2</sup> care poate fi de natura unui venit brut potențial (care nu ia în considerare pierderile din neocupare și întârziere a plății chiriei), a unui venit brut efectiv (care ia în considerare respectivele pierderi), sau a unui venit net de exploatare care, pe lângă pierderi mai este afectat și de cheltuielile de exploatare ale activului.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate<sup>3</sup>, aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

### **Alegerea și aplicarea metodei**

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului brut efectiv (VBE) pe baza datelor din documente și piață;
2. Estimarea Venitului Net Efectiv (VNE), aplicând un procent din VBE, reprezentând cheltuieli de exploatare (taxe de proprietate, asigurare, cheltuieli de intretinere și reparatii, etc)
3. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective „c” s-a făcut pe baza analizei de piață:  $c = 9,5\%$
4. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei, cu formula:  $V = VNE / c$

---

<sup>3</sup> aflate în piața specifică de o perioadă de timp suficientă pentru a câștiga notorietate și a atinge gradul de ocupare/utilizare al pieței.

## Rezultatul metodei

Pe baza datelor de intrare selectate, rezultă următoarele:

| Identificare               | Au<br>mp        | Chirie<br>EUR/mp Au<br>lunar | VBP<br>EUR/an | grad de<br>ocupare<br>% | VBE<br>EUR/an | Cheltuieli<br>de<br>exploatare | Cheltuieli<br>de<br>exploatare<br>(eur) | VNE<br>EUR/an | Rata de<br>capitalizare<br>netă<br>% | Valoare<br>capitalizată<br>EUR | Valoare<br>capitalizată<br>lei |
|----------------------------|-----------------|------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|--------------------------------|---|---------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Magazie                    | 12,00           | 3,00                         | 432           | 80%                     | 346           | 10%                            | 35                                      | 311           | 9,5%                                 | 3.274                          | 16.131                         |
| Depozit                    | 73,92           | 3,00                         | 2.661         | 80%                     | 2.129         | 10%                            | 213                                     | 1.916         | 9,5%                                 | 20.168                         | 99.364                         |
| <b>Terasa Intim</b>        | 383,74          | 3,00                         | 13.815        | 80%                     | 11.052        | 10%                            | 1.105                                   | 9.947         | 9,5%                                 | 104.700                        | 515.828                        |
|                            |                 |                              |               |                         |               |                                |   |               | <b>TOTAL</b>                         | <b>128.143</b>                 | <b>631.322</b>                 |
| <b>Terasa Tineretului</b>  | 281,53          | 4,50                         | 15.203        | 80%                     | 12.162        | 10%                            | 1.216                                   | 10.946        | 9,5%                                 | 115.220                        | 567.654                        |
|                            |                 |                              |               |                         |               |                                |   |               | <b>TOTAL</b>                         | <b>115.220</b>                 | <b>567.654</b>                 |
| Sifonărie Olt 3            | 15,75           | 7,50                         | 1.418         | 85%                     | 1.205         | 10%                            | 120                                     | 1.084         | 9,5%                                 | 11.415                         | 56.236                         |
|                            |                 |                              |               |                         |               |                                |   |               | <b>TOTAL</b>                         | <b>11.415</b>                  | <b>56.236</b>                  |
| <b>Resturant Elite</b>     | 416,14          | 7,00                         | 34.956        | 85%                     | 29.712        | 10%                            | 2.971                                   | 26.741        | 9,5%                                 | 281.486                        | 1.386.796                      |
| Magazie                    | 18,07           | 3,00                         | 650           | 85%                     | 553           | 10%                            | 55                                      | 498           | 9,5%                                 | 5.237                          | 25.803                         |
|                            |                 |                              |               |                         |               |                                |   |               | <b>TOTAL</b>                         | <b>286.723</b>                 | <b>1.412.600</b>               |
| Sediu administrativ        | 664,67          | 6,00                         | 47.856        | 85%                     | 40.678        | 10%                            | 4.068                                   | 36.610        | 9,5%                                 | 385.369                        | 1.898.596                      |
| Garaj                      | 53,73           | 4,00                         | 2.579         | 85%                     | 2.192         | 10%                            | 219                                     | 1.973         | 9,5%                                 | 20.768                         | 102.318                        |
|                            |                 |                              |               |                         |               |                                |   |               | <b>TOTAL</b>                         | <b>406.137</b>                 | <b>2.000.914</b>               |
| <b>Spațiu comercial L2</b> | 112,38          | 6,00                         | 8.091         | 80%                     | 6.473         | 10%                            | 647                                     | 5.826         | 9,5%                                 | 61.324                         | 302.125                        |
| Cofetărie L2               | 23,06           | 6,00                         | 1.660         | 80%                     | 1.328         | 10%                            | 133                                     | 1.195         | 9,5%                                 | 12.583                         | 61.995                         |
|                            |                 |                              |               |                         |               |                                |   |               | <b>TOTAL</b>                         | <b>73.907</b>                  | <b>364.120</b>                 |
| <b>Total</b>               | <b>2.054,99</b> |                              |               |                         |               |                                |   |               |                                      | <b>1.021.545</b>               | <b>5.032.846</b>               |

Astfel, valoarea totală a imobilelor închiriate sau închiriable, obținută prin metoda capitalizării, este: **1.021.545 euro echivalent 5.032.846 lei**

Nota: Cu excepția sediului administrativ, din care o parte este înregistrată în contul 212 Construcții și o parte în contul 215 – Investiții imobiliare, toate celelalte spații sunt înregistrate integral în contul 215. Alocarea valorii între cele două conturi a fost realizată în funcție de suprafața utilă.

## Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Ținând cont de ipotezele luate în calcul, de scopul evaluării și având în vedere și cele menționate pe parcurs, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a activelor imobiliare evaluate este:

|  | Abordare | Metoda             | Valoare de piață (lei) | Valoare de piață (lei) |
|--|----------|--------------------|------------------------|------------------------|
| Terenuri și clădiri (sediul administrativ) | venit    | capitalizare       | 1.876.668              | 1.638.259              |
| Investiții imobiliare                      | venit    | capitalizare       | 3.564.765              | 3.394.587              |
| Teren Francezi                             | pieță    | comparații directe | 3.034.000              | 3.069.994              |
| <b>Total</b>                               |          |                    | <b>8.475.433</b>       | <b>8.102.840</b>       |


## Date de piață

### Comparabile pentru Str. Regiment 11 Siret

| Oferte vanzare terenuri pentru utilizare comerciala: |  |  |                |                 |             |   |
|--|--|--|----------------|-----------------|-------------|---|
| Nr. Crt.   | Locatia                                    | Tipul  | Suprafata (mp) | Pret (EURO /mp) | Data oferta | Sursa   |
| 1  | Galati, zona Nalba, Drumul de Centura, E87 | teren intravilan, la intrarea in oras dinspre Tecuci, are doua fronturi la strada 146 ml * 69ml; utilitati la strada | 9.900          | 220             | mai 2021    | <a href="https://lajumate.ro/teren-intravilan-construibil-10000mp-in-mun-galati-9510032.html">https://lajumate.ro/teren-intravilan-construibil-10000mp-in-mun-galati-9510032.html</a>                                     |
| 2  | Galati, Str. Mihai Bravu                   | teren intravilan, deschidere la strada 43 ml; utilitati la strada  | 4.573          | 170             | iunie 2021  | <a href="https://lajumate.ro/teren-pe-strada-mihai-bravu-7804646.html">https://lajumate.ro/teren-pe-strada-mihai-bravu-7804646.html</a>   |
| 3  | Galati, Str. Domneasca                     | teren intravilan, deschidere la strada 19 ml; utilitati la strada  | 2.084          | 161             | mai 2021    | <a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-2084-mp-zona-ultracentrala-strada-domneasca-IDf1he.html#22f5cb2c62">https://www.storia.ro/oferta/teren-2084-mp-zona-ultracentrala-strada-domneasca-IDf1he.html#22f5cb2c62</a> |

### Oferte vanzare terenuri:

#### Comparabila A



Salvează anunțul

lajumate.ro

Zona: **Sud-Vest**    Tip teren: **Teren construcții**  
 Clasificare teren: **Intravilan**    Suprafață teren (m²): **9900**  
 Front stradal (metri): **146**    Utilități: **Da**

☒ Preț negociabil    ☒ Nu include TVA


Adrian Copaci  
COMPANIE

0723243168

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

FINISAJE BONUS



Ultimele apartamente cu CF

Junior Residence    Spre site >

Teren intravilan constructibil, curti constructii in suprafata de 9.900 mp.  
 Amplasat in sensul giratoriu la intrarea in Galati dinspre Tecuci.  
 La intersectia a 3 strazi, E87 (Galati-Tecuci), Drumul de Centura spre  
 Selgross/Auchan si drumul care duce la Barbosi.  
 Vis a vis se afla Reprezentanta DACIA – Nalba.  
 Are doua fronturi stradale de 146m la Drumul de Centura si 68 m.  
 Vezi amplasarea si informatii suplimentare pe hartile postate.  
 Documente disponibile: acte de proprietate, carte funciara, schita  
 cadastrala, certificat de urbanism.  
 Utilitati: apa canal, curent, gaze, internet si telefon la hotar.  
 Proprietate persoana juridica. Pretul este pe mp fara taxe si TVA.  
 Pentru alte informatii va stam la dispozitie.

[Teren intravilan constructibil 9.900 mp in Mun. Galati, 220 eur - Lajumate.ro](https://lajumate.ro/teren-intravilan-construibil-9.900-mp-in-mun-galati-220-eur-7804646.html)

Comparabila B

### Teren pe strada Mihai Bravu

Galati, Galati

Acum 2 luni

**778.000 EUR**

**Salvează anunțul**

**lajumate.ro**

|                       |            |                      |                   |
|-----------------------|------------|----------------------|-------------------|
| Zona                  | Central    | Tip teren            | Teren construcții |
| Clasificare teren     | Intravilan | Suprafață teren (m²) | 4573              |
| Front stradal (metri) | 43         | Utilități            | Da                |

✓ Preț negociabil

**Vrei să adaugi anunț rapid?**  
**Descarcă acum aplicația**  
**Lajumate.ro**

Teren pe strada Mihai Bravu, langa biblioteca V.A. Urechia, in suprafata totala de 4573 mp cu o deschidere de 43m

**PRACTIC**  
 AGENTIE IMOBILIARA

**Alexandru**  
 COMPANIE

0744800303

<https://lajumate.ro/teren-pe-strada-mihai-bravu-7804646.html>



## Comparabila 3

**storia**
Anunturi - Ansambluri rezidentiale - Companii - Blog - Creditare - Carticica de biniste

Contul meu
**Adauga anunt**

Inapoi la cautare
Teren de Vanzare > Galati (judetul) > Galati > Bariera Traian > Strada Domneasca > Teren 2084 mp, zona ultracentrala, strada Domneasca

**Teren 2084 mp, zona ultracentrala, strada Domneasca**

Vrei un credit ipotecar?
**335 000 €**
161 €/m<sup>2</sup>

Galati (judet), Strada Domneasca

**AGENTIE**
Immo Galati  
0743 995 500

Numele tau \*  
E-mail \*  
Numarul tau de telefon  
Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!  
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult  
☐ Vreau sa primesc oferte similare

**Trimite mesajul**

Salveaza la Favorite

Raporteaza

**Prezentare generala**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): **2 084 m<sup>2</sup>**      Tip proprietate: **teren intravilan**      Inclinatie: **plat**

**KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!**

**Descriere anunt**

Agentia Immo Galati va propune spre vanzare un teren liber de constructii in suprafata de 2084 mp, cu deschidere de 18,77 ml la strada Domneasca, pozitionat intre zona Caminelor studentesti si stadionul Portu Rosu.  
  
Este un teren plan si toate utilitatile sunt la limita proprietatii.

**Identifică gratuit cea mai bună soluție de creditare. Pentru casa ta de pe Storia.ro.**  
Află mai mult  
storia.ro    KIWI FINANCE

Agentie imobiliara

[2 084 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Galati \(judet\), Strada Domneasca - 3579832 • www.storia.ro](#)

Ofertă cost demolare clădiri:

## Lista preturi lucrari de demolari si decopertari

|   |                 |
|---|-----------------|
| Decopertari tencuiala.....                  | de la 10 ron/mp |
| Decopertari faianta, gresie, glet, var..... | de la 3 ron/mp  |
| Decopertat mozaic.....                      | 10 ron/mp       |
| Demontat parchet mocheta.....               | de la 5 ron/mp  |
| Demolat sapa armata.....                    | 250 ron/mc      |
| Demolare pereti zidarie(caramida, BCA)..... | 200 ron/mc      |
| Demolare elemente din beton.....            | 350 ron/mc      |
| Demontat confectioni metalice.....          | 0,25 ron/kg     |
| Muncitor necalificat in constructii.....    | 11 ron/ora      |

**COMPARA**  
Credite  
de nevoi  
personale

<https://sergiupavellrusu.wixsite.com/manopera-constructii/lucrari-de-demolari-si-decopertari>

## Acte ale proprietăților

## Terasa Intim



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 122925 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94739 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |

Cod verificare  
100089642314



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 27525

Adresa: Loc. Galati, Str Macedona, Jud. Galati

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | CAD: -1607                      | 618             |                        |

#### Construcții

| Crt  | Nr cadastral<br>Nr. | Adresa  | Observații / Referințe  |
|------|---------------------|---|---|
| A1.1 | CAD: 1607           | Loc. Galati, Str Macedona, Nr. 2, Jud. Galati | Beraria intim contruita din zidarie, fundatie din beton, acoperis tip terasa, formata din : terasa inchisa, terasa acoperita, 4 magazii, magazie bar, sala desfacere, salon, hol, 3 grupuri sanitare, vestiar, birou, magazie metal. S C - 466,75 mp. |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe  |
|--|--|
| <b>277 / 21/01/2003</b>  |  |
| Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. seria GL 0012, din 26/03/1996 emis de Consiliul Judetului Galati (Decizia nr. 412/13.08.1973 a Consiliului Popular al Judetului Galati; Decizia nr. 171/15.10.1990 a Prefectului Judetului Galati; Situatia mijloacelor fixe la 30.06.1990.); |  |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala |
| 1/1  | A1, A1.1   |
| 1) <b>REGAL SA GALATI</b>  |  |
| OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27525)   |  |

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe   |
|---|---|
| <b>741 / 05/02/2003</b>   |   |
| Contract De Garantie Imobiliara nr. aut. 249, din 04/02/2003 emis de BNP Urs Floarea;             |   |
| C1  | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1233473229 LEI |
| 1/1   | A1, A1.1  |
| 1) <b>BCR - SUCURSALA JUD. GALATI</b>   |   |
| OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27525)  |   |

Carte Funciară Nr. 122925 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| CAD: -1607   | 618             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 618            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr     | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe   |
|------|-----------|--|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | CAD: 1607 | construcții administrative și social culturale | 467          | Cu acte           | Berăria Intim contruită din zidărie, fundație din beton, acoperis tip terasă, formată din : terasă închisă, terasă acoperită, 4 magazine, magazie bar, sala desfacere, salon, hol, 3 grupuri sanitare, vestiar, birou, magazie metal. S C - 466,75 mp. |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.523539/02-11-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
02-11-2020

Data eliberării,  
\_/\_/\_

Asistent Registrator,  
ANGELA-CARLA GHEORGHITA

Referent,

Angela-Carla  
(parafa și semnătura)  
Gheorghita

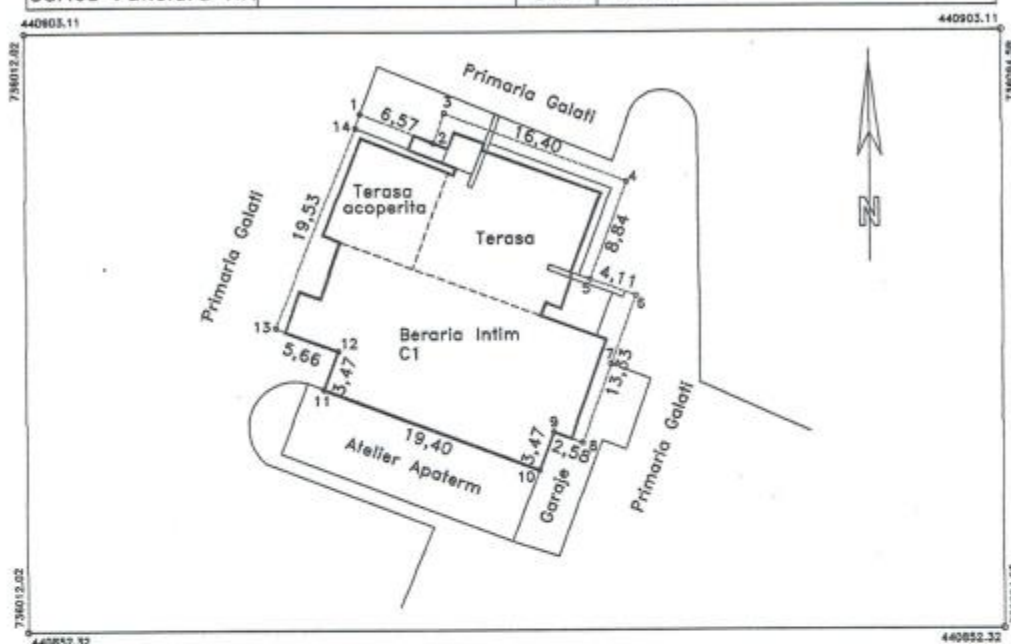
Semnat digital de Angela-Carla Gheorghita  
Data: 2020.11.02 15:44:12  
+02'00'

(parafa și semnătura)

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:500

| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului  |
|---------------|--------------------|--|
|               | 618                | Municipiul Galati, Cartier Micro 16, strada Macedona, nr.2 |

| Cartea Funciara Nr. | UAT | Galati |
|---------------------|-----|--------|
|---------------------|-----|--------|



| A. Date referitoare la teren |                        |                |                             |          |
|------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| Nr. parcela                  | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Valoare de circulatie (lei) | Mentiuni |
|                              | Cc                     | 618            |                             |          |
|                              | Total                  | 618            |                             |          |

| A. Date referitoare la constructii |                                  |                             |                               |  |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|
| Cod constr.                        | Suprafata construita la sol (mp) | Valoare de circulatie (lei) | Mentiuni                      |  |
| C1                                 | 507                              |                             | Suprafata desfasurata = 507mp |  |
|                                    |                                  |                             |                               |  |
| Total                              | 507                              |                             |                               |  |

| INVENTAR DE COORDONATE<br>Sistem de proiectie Stereo 70 |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Pct.  | E(m)      | N(m)      |
| 1   | 736040.36 | 440896.16 |
| 2   | 736046.46 | 440893.72 |
| 3   | 736047.46 | 440896.22 |
| 4   | 736062.80 | 440890.40 |
| 5   | 736059.68 | 440882.12 |
| 6   | 736063.55 | 440880.74 |
| 7   | 736061.39 | 440874.90 |
| 8   | 736058.94 | 440868.23 |
| 9   | 736056.53 | 440869.15 |
| 10  | 736055.30 | 440865.90 |
| 11  | 736037.17 | 440872.80 |
| 12  | 736038.40 | 440876.05 |
| 13  | 736033.10 | 440878.03 |
| 14  | 736039.92 | 440894.97 |
| Suprafata totala masurata = 618mp                       |           |           |
| Suprafata din acte = 618mp                              |           |           |

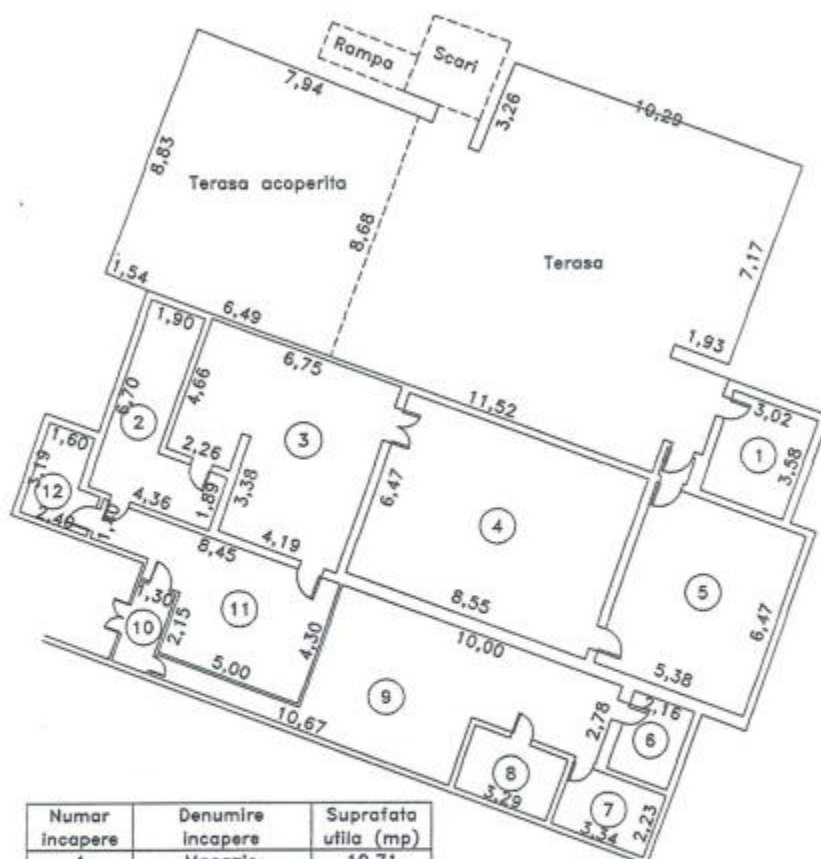
Executanti  
S.C. INFOTOP S.R.L.  
Sectia Nr. 420  
Categorie

Data

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

RELEVU C1 - Beraria Intim  
Scara 1:200

|                              |           |  |
|------------------------------|-----------|--|
| Nr. Cadastral al terenului   | Suprafata | Adresa Imobilului  |
|                              |           | Municipiul Galati, Cartier Micro 16, strada Macedona, nr.2 |
| Carte Funciara colectiva nr. |           | UAT Galati   |
| Cod unitate individuala(U)   |           | CF individuala   |



| Numar incapere                  | Denumire incapere | Suprafata utila (mp) |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|
| 1                               | Magazie           | 10.71                |
| 2                               | Magazie           | 17.38                |
| 3                               | Sala desfacere    | 39.60                |
| 4                               | Salon             | 55.32                |
| 5                               | Grup sanitar      | 35.99                |
| 6                               | Grup sanitar      | 6.02                 |
| 7                               | Magazie           | 7.45                 |
| 8                               | Magazie           | 7.36                 |
| 9                               | Magazie           | 44.55                |
| 10                              | Hol               | 3.73                 |
| 11                              | Magazie           | 27.12                |
| 12                              | Birou             | 6.23                 |
| SUPRAFATA UTILA:                |                   | 261.46               |
| SUPRAFATA TERASE (2):           |                   | 208.20               |
| TOTAL SUPRAFATA:                |                   | 469.66               |
| Executanti: S.C. Infotop S.R.L. |                   | Data: 03.2007        |
| Semnatura:                      |                   |                      |
| Receptionat:                    |                   | Data:                |
| Semnatura:                      |                   |                      |





**Terasa Tineretului**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109858 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94718 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |

Cod verificare  
100089640530

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi: 50526  
Nr. cadastral vechi: 18572

**Adresa:** Loc. Galati, Str Domneasca , Nr. 139 b, Jud. Galati

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe   |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1      | 109858                       | 574             | Teren neimprejmuit;<br>Limitele imobilului sunt nematerializate. |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral Nr. | Adresa  | Observații / Referințe   |
|------|------------------|---|--|
| A1.1 | 109858-C1        | Loc. Galati, Str Domneasca , Nr. 139 b, Jud. Galati | Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 328 mp; C1(P) - constructie cu destinatia terasa Tineret, Sc = 328 mp |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe   |
|---|---|
| <b>10170 / 13/04/2007</b>   |   |
| Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. asupra terenurilor seria GL nr. 0019 și anexa, din 12/06/1996 emis de Consiliul Județean Galati; |   |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala A1, A1.1 |
| 1) <b>SC REGAL SA</b> , cu sediul in Galati, str. Brailei, complex Potcoava de Aur nr. 17   |   |
| OBSERVATII: (provenita din conversia CF 50526)  |   |
| <b>55189 / 19/07/2017</b>   |   |
| Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala avizata nr.55189, din 19/07/2017 emis de OCPI Galati;   |   |
| B2  | Se noteaza repositionare imobil A1, A1.1                                    |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

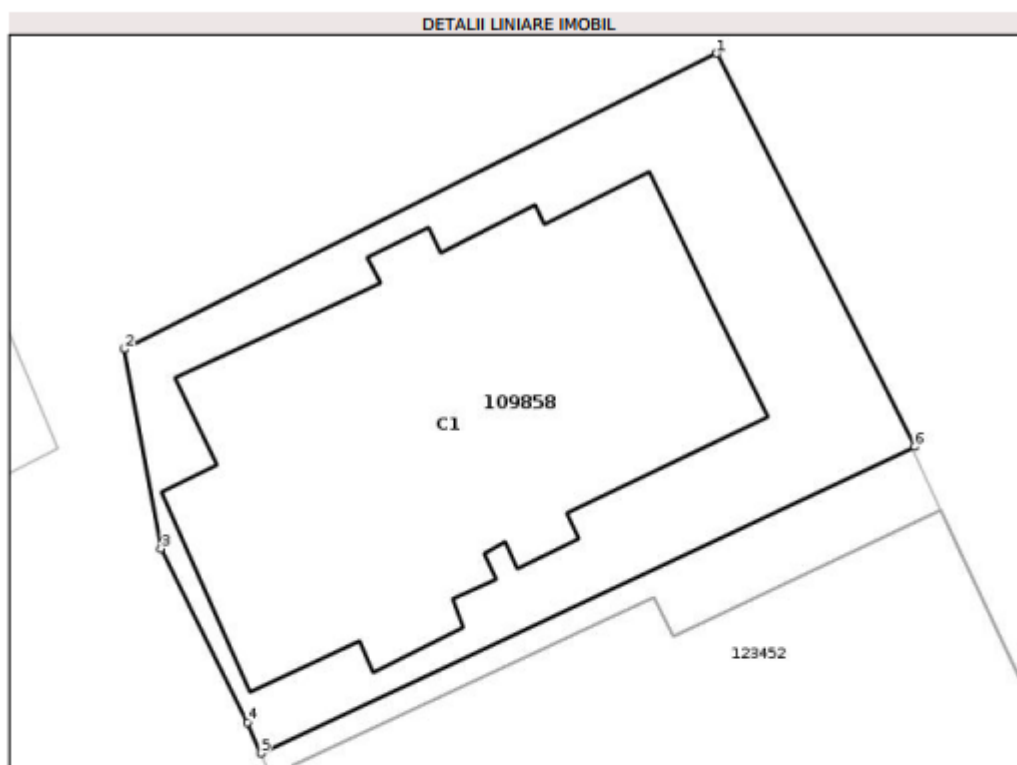


Carte Funciară Nr. 109858 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                    |
|--------------|-----------------|---|
| 109858       | 574             | Limitele imobilului sunt nematerializate. |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 574            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr     | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe  |
|------|-----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 109858-C1 | construcții industriale și edilitare | 328          | Cu acte           | S. construita la sol: 328 mp; C1(P) - construcție cu destinația terasă Tineret, Sc = 328 mp |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 28.75               |
| 2             | 3             | 8.79                |
| 3             | 4             | 8.422               |

Carte Funciară Nr. 109858 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

| Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 4                | 5                | 1.459                  |
| 5                | 6                | 31.347                 |
| 6                | 1                | 19.085                 |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.523450/02-11-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
02-11-2020

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
IULIA RAMONA JELERIU KRAMPULZ

Referent,

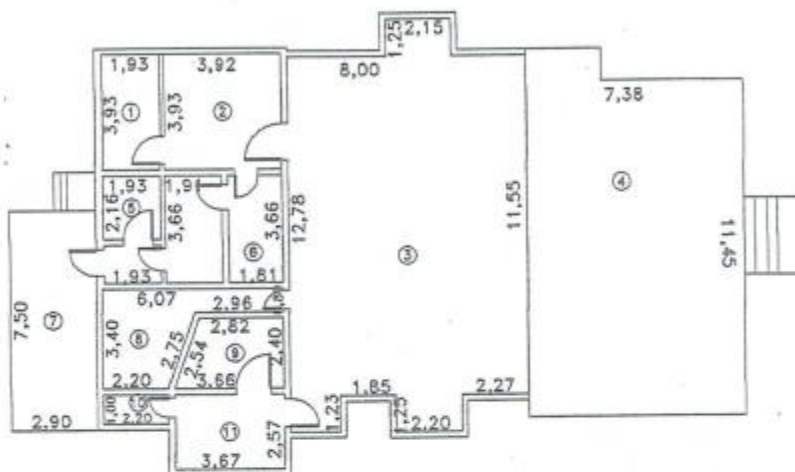
**Ramona-Iulia Jeleriu-Krampulz**  
(parafa și semnătura)

Se încheie digital  
de Ramona-Iulia  
Jeleriu-Krampulz  
Data: 2020.11.02  
12:40:53 +02'00'

(parafa și semnătura)

RELEVU C1 - Terasa Tinerețului  
Scara 1:200

| Nr. Cadastral al terenului   | Suprafata      | Adresa Imobilului                            |
|------------------------------|----------------|--|
|                              |                | Municipiul Galati, Strada Domneasca, nr.139b |
| Carte Funciara colectiva nr. | UAT            | Galati                                       |
| Cod unitate Individuala(U)   | CF Individuala |  |



| Numar Incapere                  | Denumire Incapere | Suprafata utila (mp) |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|
| 1                               | Magazie           | 7.58                 |
| 2                               | Bucatarie         | 15.41                |
| 3                               | Sala desfacere    | 99.90                |
| 4                               | Terasa acoperita  | 87.33                |
| 5                               | Magazie           | 6.67                 |
| 6                               | Bar               | 14.35                |
| 7                               | Magazie metal     | 21.75                |
| 8                               | Gr. sanitar       | 11.76                |
| 9                               | Birou             | 7.77                 |
| 10                              | Gr. sanitar       | 2.20                 |
| 11                              | Vestiar           | 9.43                 |
| TOTAL SUPRAFATA UTILA:          |                   | 281.53               |
| Executanti: S.C. Infetop S.R.L. |                   | Data: 03.2007        |
| Semnatura:                      |                   |                      |
| Receptionat:                    |                   | Data:                |
| Semnatura:                      |                   |                      |



## Sifonărie Olt



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100819-C1-U18 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94875 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |

Cod verificare  
100089652656



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 39325

Nr. cadastral vechi: 3046/0-1/7

**Adresa:** Loc. Galati, Cartier Port, Str Portului, Nr. 53, Bl. Olt3, Sc. 5, Ap. SIFONARIE, Jud. Galati

**Părți comune:** suprafața construită în CF hirtie este de 608.36mp

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe  |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1     | 100819-C1-U18 | -                    | -                    |                   |            | spatiu comercial in S-24.17 mp;<br>terasa+trepțe in S-9.34 mp;<br>(teren in S-33.51 mp in CF 100819 Galati) |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |  | Referințe |
|---|--|-----------|
| <b>3956 / 02/03/2005</b>  |  |           |
| Act nr. de dezmembrare și CVC aut nr 357/2005;                        |  |           |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) <b>REGAL SA GALATI</b><br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 39325) | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

Carte Funciară Nr. 100819-C1-U18 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Unitate individuală, Adresa:** Loc. Galați, Cartier Port, Str Portului, Nr. 53, Bl. Olt3, Sc. 5, Ap.

SIFONARIE, Jud. Galați

**Părți comune:** suprafața construită în CF hirtie este de 608.36mp

| Nr crt | Nr cadastral  | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe  |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1     | 100819-C1-U18 | -                    | -                    | -                 | -          | spatiu comercial în S-24.17 mp;<br>terasa+trepte în S-9.34 mp;<br>(teren în S-33.51 mp în CF 100819 Galați) |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.524870/02-11-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

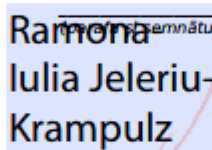
Data soluționării,  
02-11-2020

Asistent Registrator,  
IULIA RAMONA JELERIU KRAMPULZ

Referent,

Data eliberării,

/ /


 Semnat digital de  
 Ramona-Iulia  
 Jelieriu-Krampulz  
 Data: 2020.11.02  
 14:23:46 +02'00'

## RELEVU LOT1-SIFONARIE

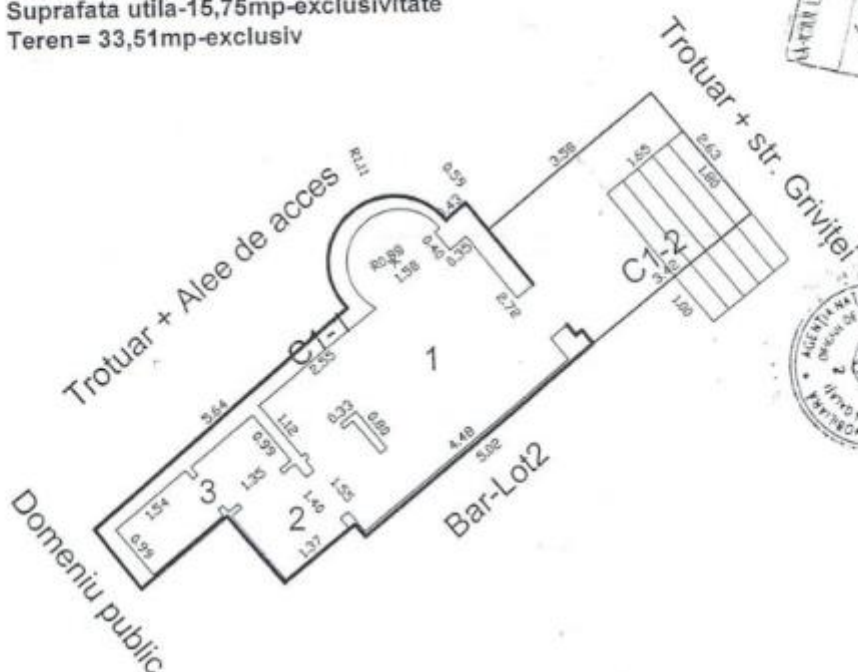
Scara 1 : 100

Numele si prenumele proprietarei:  
S.C. Regal S.A.  
Sediul: Galati, Str. Brăilei, Complex  
Potcoava de Aur, nr. 17

Judetul: GALATI  
Teritoriu administrativ: Galati  
Cod SIRUTA: 17-75105  
ADRESA: Galati  
Str. Portului, Bloc Olt3, parter, sc. 5  
Lot1- Sifonarie  
Nr.cadastral: (3046/0-1)/7

## LOT1- SIFONARIE -compus din:

C1-1-spațiu comercial -Sc1-1=24,17mp-exclusiv,  
C1-2-terasa + trepte acces-Sc1-2=9,34mp-exclusiv  
Suprafata utila-15,75mp-exclusivitate  
Teren= 33,51mp-exclusiv



## RECAPITULAȚIE

| Nr. încăpere              | Denumire încăpere | Suprafață utilă(mp) |
|---------------------------|-------------------|---------------------|
| 1                         | Sp. Comercial     | 10.97               |
| 2                         | Hol               | 1.92                |
| 3                         | Grup sanitar      | 2.86                |
| Total supr. utilă este de |                   | 15.75               |
| Suprafață balcoane        |                   |                     |

MAJOR DE CONSTRUCȚII PUBLICE GALATI  
Verificat și recepționat  
Inspector de specialitate



Intocmit



## Restaurant Elite



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108960 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94752 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi: 20197

Adresa: Loc. Galati, Jud. Galati

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                     |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1      | CAD: 5152/1/4                | 243             | 242.60 mp din care: 13.27 mp-exclusiv și 229.33 mp-indiviz |

#### Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. | Adresa                   | Observații / Referințe  |
|------|------------------|--------------------------|---|
| A1.1 | CAD: 5152/1/4-C1 | Loc. Galati, Jud. Galati | S. construita la sol: 415 mp; restaurant (club Elite) compus din: bar, 3 holuri, sala biliard, sala protocol, bucatarie, birou, grup sanitar (3 WC) |
| A1.2 | CAD: 5152/1/4-C2 | Loc. Galati, Jud. Galati | S. construita la sol: 22 mp; in CF hartie nr cad 5152/1/4/1; magazie in S-21.68 mp  |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe  |
|---|--|
| <b>12229 / 10/12/2001</b>   |  |
| Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. asupra terenurilor seria GL nr 0046, din 29/05/2000 emis de Consiliul Jud Galati (si lista mijloacelor fixe din 30.06.1990 si decizia nr 171/15.10.1990-Prefectura Jud Galati nr 1844/30.10.1990); |  |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 |
|   | 1) <b>SC REGAL SA</b>  |
|   | OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20197)                         |

#### C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

Carte Funciară Nr. 108960 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral  | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                     |
|---------------|-----------------|--|
| CAD: 5152/1/4 | 243             | 242.60 mp din care: 13.27 mp-exclusiv și 229.33 mp-indiviz |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți constructii   | DA          | 243            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr             | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe  |
|------|-------------------|--------------------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | CAD: 51521/1/4-C1 | construcții industriale și edilitare | 415          | Cu acte           | S. construită la sol:415 mp; restaurant (club Ellite) compus din: bar, 3 holuri, sala biliard, sala protocol, bucatarie, birou, grup sanitar (3 WC) |
| A1.2 | CAD: 5152/1/4-C2  | construcții anexa                    | 22           | Cu acte           | S. construită la sol:22 mp; în CF hartie nr cad 5152/1/4/1; magazie în S-21.68 mp   |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.523662/02-11-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

02-11-2020

Data eliberării,

\_/\_/\_

Asistent Registrator,

MIHAELA TUDOR

Mihaela Tudor

Semnat digital de Mihaela Tudor  
Data: 20.11.2020 16:41:19 +E2700

(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)



## Sediu



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 117424 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94832 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |

Cod verificare  
100089648851



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:20197

Adresa: Loc. Galati, Str Brailiei, Nr. 17, Jud. Galati, Complex Potcoava de Aur

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe  |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1      | CAD: 5152/1/5                | 963             | Suprafata masurata-962,79mp teren din care 155,78mp in exclusivitate si 807,01mp in indiviziune |

### Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. | Adresa   | Observații / Referințe   |
|------|------------------|--|--|
| A1.1 | CAD: 5152/1/5-C1 | Loc. Galati, Str Brailiei, Nr. 17, Jud. Galati | S. construita la sol:491 mp; Suprafata construita-490,68 mp, din care sediu administrativ format din P+1Et |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe   |
|--|---|
| <b>12229 / 10/12/2001</b>  |   |
| Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. seria GL nr.0046, din 29/05/2000 emis de CONSILIUL JU. GALATI (lista mijloacelor fixe din 30.06.1990; decizia nr.171 din 15.10.1990 eliberat de Prefectura Jud. Galati nr.1844/30.10.1990); |   |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 |
|  | 1) SC REGAL SA  |
|  | OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20197)                              |

### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

Carte Funciară Nr. 117424 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral  | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe   |
|---------------|-----------------|--|
| CAD: 5152/1/5 | 963             | Suprafata masurata-962,79mp teren din care 155,78mp in exclusivitate si 807,01 mp in indiviziune |

\* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA          | 963            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr            | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe  |
|------|------------------|--------------------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | CAD: 5152/1/5-C1 | construcții industriale si edilitare | 491          | Cu acte           | S. construita la sol:491 mp; Suprafata construita-490,68mp, din care sediu administrativ format din P+1Et |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.524350/02-11-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
02-11-2020

Data eliberării,  
\_/\_/\_

Asistent Registrator,  
ANGELA-CARLA GHEORGHITA

Referent,

Semnat digital de  
**Angela-Carla Gheorghita**  
(parafa și semnătură)  
Data: 2020.11.02  
15:39:41 +02'00'



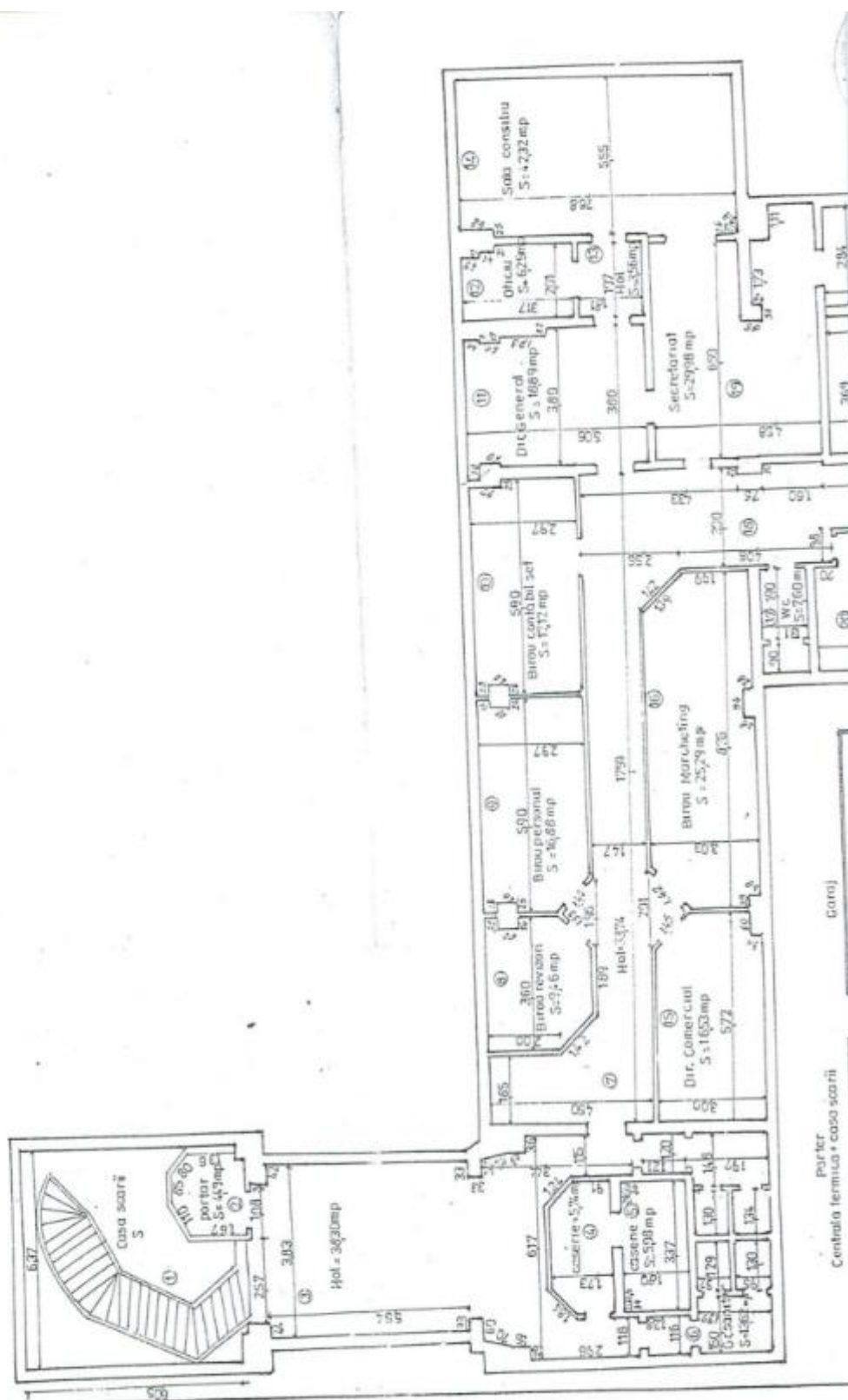


Judetul Galati  
Teritoriul adm. Galati  
Cod SIRUTA 17-75105  
Adresa imobilului  
Str. Brailei nr. 17  
Complex Pocoava de Aur(sediu)

RELEVU SEDIU S.C.REGAL S.A.  
Scara 1:100

Numele si prenumele proprietarului  
S.C.REGAL S.A.

Adresa proprietarului  
str. Brailei nr. 17, Complex Potcoava de Aur





## Garaj



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109758 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94855 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:20197

**Adresa:** Loc. Galati, Str Brailei, Nr. 17, Jud. Galati, Complex Potcoava de Aur

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte  |
|---------|---------------------------------|-----------------|-------------------------|
| A1      | CAD: 5152/1/5/1                 | 54              | in CF hartie s-53,73 mp |

#### Construcții

| Crt  | Nr cadastral<br>Nr.    | Adresa   | Observatii / Referinte                                      |
|------|------------------------|--|---|
| A1.1 | CAD: 5152/1/5/1-<br>C1 | Loc. Galati, Str Brailei, Nr. 17, Jud.<br>Galati | S. construita la sol:54 mp; Constructie cu destinatia garaj |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   |  | Referințe |
|--|---|--|-----------|
| <b>12229 / 10/12/2001</b>  |   |  |           |
| Act nr. certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria nr 0046, din 29/05/2000 emis de Consiliul Judetean Galati (si lista mijloacelor fixe din 30.06.1990 si decizia nr 171/15.10.1990 emise de Prefectura Galati); |   |  |           |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 |  | A1, A1.1  |
|  | 1) <b>SC REGAL SA</b>   |  |           |
|  | OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20197)                              |  |           |

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |  |  | Referințe |
|--|--|--|-----------|
| <b>11060 / 27/02/2012</b>  |  |  |           |
| Act Notarial nr. Contract de inchiriere nr. 107, din 31/01/2012 emis de NP NAZARE MIRCEA;          |  |  |           |
| C1   | Se inscrie drept de inchiriere asupra spatiului cu destinatia garaj, in suprafata utila 53,73mp, incepand cu data de 01.01.2012 pana la data de 31.12.2012 ( durata poate fi prelungita prin act aditional) in favoarea SC ARTIMA SA, cu sediul in sat Chiajna, Autostrada Bucuresti Pitesti KM 11-12, Centrul Comercial Carrefour Militari, et. 1, biroul A, jud. Ilfov |  | A1, A1.1  |

Carte Funciară Nr. 109758 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral    | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe  |
|-----------------|-----------------|-------------------------|
| CAD: 5152/1/5/1 | 54              | in CF hartie s-53,73 mp |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 54             | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr              | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                      |
|------|--------------------|------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | CAD: 5152/1/5/1-C1 | construcții anexa      | 54           | Cu acte           | S. construită la sol:54 mp; Construcție cu destinația garaj |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.524470/02-11-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

02-11-2020

Data eliberării,

\_/\_/\_

Asistent Registrator,

ANGELA-CARLA GHEORGHITA

Angela-Carla  
Gheorghita

Semnata digital de Angela-

Carla Gheorghita

Data: 2020.11.02 15:37:53

+02'00'

Referent,

\_\_\_\_\_

(parafa și semnătura)



Bar L2



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101068 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94794 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |

Cod verificare  
100089646751



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 986  
Nr. cadastral vechi: 116

Adresa: Loc. Galati, Micro 17, Str Galatii Noi, Nr. 5, Jud. Galati

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte  |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1      | 101068                       | 684             | Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 101068-C1;<br>CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101068-C1 |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>95 / 09/07/1999</b>   |   |           |
| Act nr. plan de situatie din data de, din 07/07/1999 emis de OJCGC GALATI;                           |   |           |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 324/342<br>1) STATUL ROMAN<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 986)   | A1        |
| <b>38223 / 10/09/2008</b>  |   |           |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. 992/2008;   |   |           |
| B2   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/342<br>1) BUTUC CONSTANTIN<br>2) BUTUC MIHAELA, soti<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 986)<br>cota calculata reprezinta suprafata aferenta de 21.51 mp in indiv. af. sp. com. Alimentara | A1        |
| <b>81281 / 12/10/2017</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala avizata nr. 81281, din 28/10/2017 emis de OCPI GALATI; |   |           |
| B5   | Se noteaza repositionare imobil   | A1        |
| <b>95347 / 28/11/2017</b>  |   |           |
| Act Notarial nr. 2941, din 27/11/2017 emis de Petrea Ana-Maria;                                      |   |           |
| B6   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/684<br>1) DOBRIN ROMINA-GEORGIANA<br>OBSERVATII: cota calculata reprezinta suprafata de 6,75 mp in indiviziune  | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI .

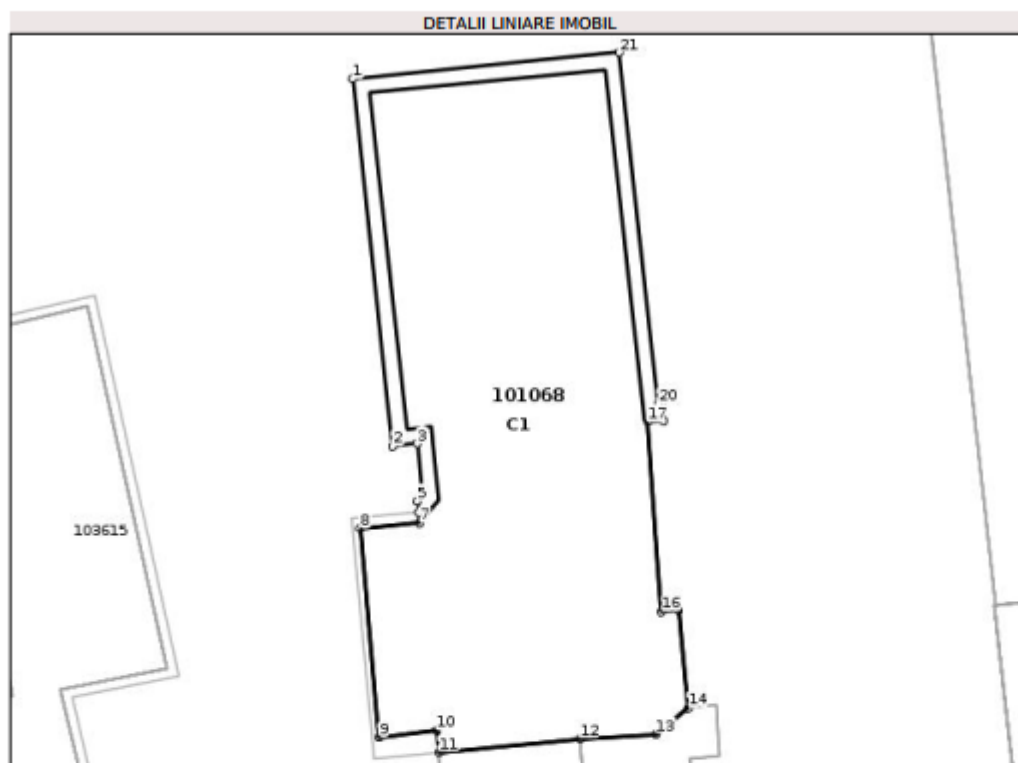
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

Carte Funciară Nr. 101068 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe            |
|--------------|-----------------|-----------------------------------|
| 101068       | 684             | CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101068-C1 |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 684            | -     | -       | -        |                        |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 22.408              | 2             | 3             | 1.52                |
| 3             | 4             | 3.112               | 4             | 5             | 0.505               |
| 5             | 6             | 0.714               | 6             | 7             | 0.624               |
| 7             | 8             | 3.618               | 8             | 9             | 12.714              |
| 9             | 10            | 3.519               | 10            | 11            | 1.324               |
| 11            | 12            | 8.599               | 12            | 13            | 4.635               |

Carte Funciară Nr. 101068 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) (m) | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) (m) |
|------------------|------------------|----------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| 13               | 14               | 2.538                      | 14               | 15               | 5.938                      |
| 15               | 16               | 1.05                       | 16               | 17               | 11.55                      |
| 17               | 18               | 0.961                      | 18               | 19               | 1.035                      |
| 19               | 20               | 0.248                      | 20               | 21               | 21.436                     |
| 21               | 1                | 16.303                     |                  |                  |                            |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.524138/02-11-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
02-11-2020

Asistent Registrator,  
ANGELA-CARLA GHEORGHITA

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 116088 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94878 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |

Cod verificare  
100089653873



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Galati, Micro 17, Str Galatii Noi, Nr. 5, Jud. Galati, SPATIU COMERCIAL "COFETARIE" AFERENT BLOC L2, SC.2

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 116088                       | 37              | Teren neimprejmuit;    |

#### Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. | Adresa   | Observații / Referințe  |
|------|------------------|--|---|
| A1.1 | 116088-C1        | Loc. Galati, Str Galatii Noi, Nr. 5, Bl. L2, Jud. Galati, SPATIU COMERCIAL "COFETARIE" AFERENT BLOC L2, SC.2 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; TERASA (P), S.MASURATA = 23.06 MP, S.UTILA = 23.06 MP, CONSTRUITA IN 1985, PLATFORMA BETONATA, ACOPERITA CU PRELATA, NU DETINE LIFT SI CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA. |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>14117 / 07/03/2013</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor nr.0012, din 26/03/1996 emis de CONSILIUL JUD.GALATI (anexa la certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, situatia mijloacelor fixe la 30.06.1990.); |   |           |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) SC REGAL SA, CIF:1647588, cu sediul in str. Brailei, Complex Potcoava de Aur nr.17, Galati | A1, A1.1  |
| <b>81290 / 12/10/2017</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA AVIZ NR 81290, din 27/10/2017 emis de OCPI GALATI;   |   |           |
| B2   | Se noteaza repositionare imobil si indreptare eroare materiala cu privire la forma si dimensiunile imobilului - corect fiind 26,82 mp.                                  | A1, A1.1  |

#### C. Partea III. SARCINI

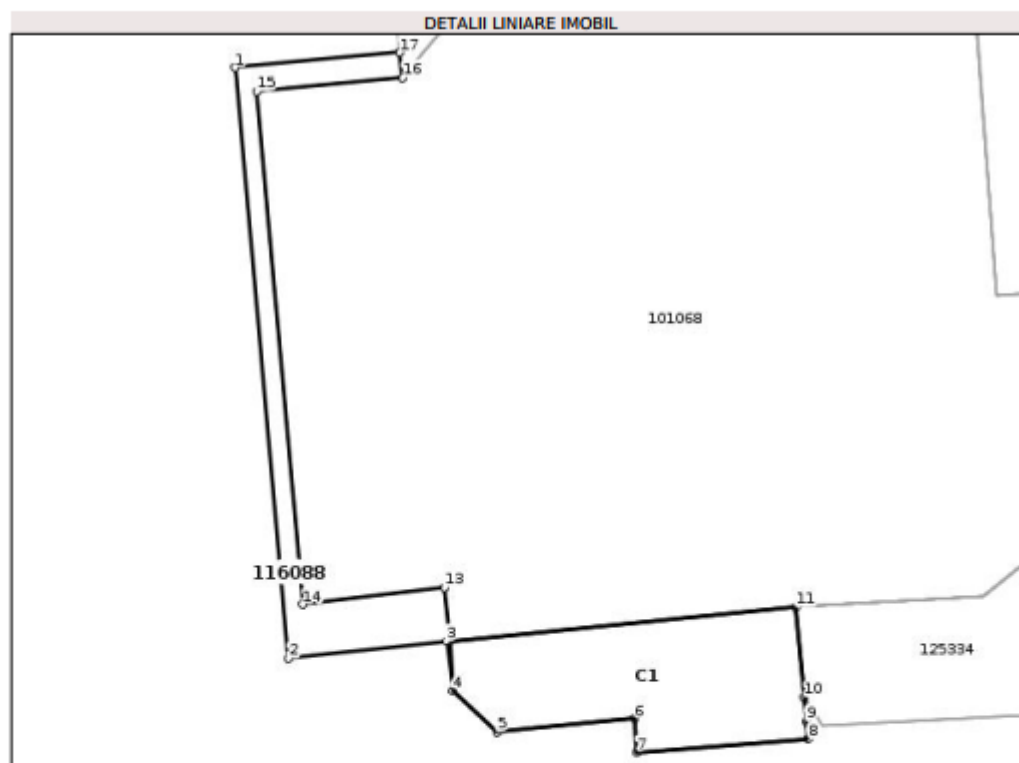
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini   |   | Referințe      |
|--|---|----------------|
| <b>30085 / 18/04/2016</b>  |   |                |
| Act Notarial nr. Contract de inchiriere nr.1419, din 16/12/2015 emis de NP MIRCEA NAZARE (ÎNCHEIERE DE ÎNDREPTARE NR.1 din 12.01.2016-NP Nazare Mircea); Act Notarial nr. ACT ADITIOAL AUT 438, din 11/04/2017 emis de NP NAZARE MIRCEA; |   |                |
| C1   | Se noteaza contractul de inchiriereasupra suprafetei de 110,57 mp + terasa 23,06 mp, incheiat intre SC REGAL SA in calitate de proprietar si SC DENTAL 2015 HEALTH SRL in calitate de chiras pe o perioada de 1 an de la 16.11.2015 | A1, A1.1 / C.3 |
| <b>25280 / 12/04/2017</b>  |   |                |
| Act Notarial nr. ACT ADITIOAL AUT 438, din 11/04/2017 emis de NP NAZARE MIRCEA;  |   |                |
| C3   | Se noteaza actul aditional la contractul de inchiriere aut. 1419/16. 11.2015 prin care se prelungeste durata contractului de inchiriere pana la data de 16.11.2020.   | A1, A1.1       |

Carte Funciară Nr. 116088 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 116088       | 37              |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe  |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|---|
| 1      | curți construcții   | DA          | 37             | -     | -       | -        | SUPRAFAȚA MASURATĂ = 36.82 MP; ACCESUL LA TERENUL INDIVIZ, CU NR. CAD:101068 -C1-U14, SE VA FACE PRIN TERENUL EXCLUSIV. |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr     | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe  |
|------|-----------|--|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 116088-C1 | construcții administrative și social culturale | 23           | Cu acte           | S. construită la sol:23 mp; S. construită desfășurată:23 mp; TERASA (P), S.MASURATĂ = 23.06 MP, S.UTILA = 23.06 MP, CONSTRUITĂ ÎN 1985, PLATFORMA BETONATĂ, ACOPERITĂ CU PRELATĂ, NU DETINE LIFT ȘI CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ. |



Carte Funciară Nr. 116088 Comuna/Oraș/Municipiu: Galati

**Lungime Segmente****1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 1                | 2                | 14.645                 |
| 2                | 3                | 3.923                  |
| 3                | 4                | 1.234                  |
| 4                | 5                | 1.505                  |
| 5                | 6                | 3.407                  |
| 6                | 7                | 0.825                  |
| 7                | 8                | 4.238                  |
| 8                | 9                | 0.434                  |
| 9                | 10               | 0.604                  |
| 10               | 11               | 2.225                  |
| 11               | 12               | 8.599                  |
| 12               | 13               | 1.324                  |
| 13               | 14               | 3.519                  |
| 14               | 15               | 12.714                 |
| 15               | 16               | 3.618                  |
| 16               | 17               | 0.624                  |
| 17               | 1                | 4.083                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.525281/02-11-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

02-11-2020

Data eliberării,

\_/\_/\_

Asistent Registrator,

ANGELA-CARLA GHEORGHITA

**Angela-Carla**  
Gheorghita

Semnat digital de

Angela-Carla Gheorghita

(parafa și semnătura)

Data: 2020.11.02 15:32:08

+02'00'

Referent,

\_\_\_\_\_

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101068-C1-U14 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94794 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |

Cod verificare  
100089646751



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

##### Unitate individuală

**Adresa:** Loc. Galatii, Micro 17, Str Galatii Noi, Nr. 5, Bl. L2, Sc. 2, Et. PARTER, Ap. -, Jud. Galati, SPATIU COMERCIAL "COFETARIE"

**Părți comune:** nespecificate

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe  |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1     | 101068-C1-U14 | -                    | 112,38               | 1309/35509        | 109/25     | SUPRAFAȚA BLOC = 710.18 MP, SPATIU COMERCIAL CU 11 INCAPERI, SUPRAFAȚA REAL MASURATA = 112.38 MP, SUPRAFAȚA AFERENTA TEREN = 26.18 MP, COTA INDIVIZA = 3.686%<br><br>ACCESUL LA IMOBIL SE VA FACE PRIN TERENUL EXCLUSIV CU NR. CAD:116088 |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe |
|--|-----------|
| <b>14113 / 07/03/2013</b>  |           |
| Act Administrativ nr. Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului sedria GL NR 0012, din 26/03/1996 (Anexa la Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului sedria GL NR 0012;); |           |
| B1   | A1        |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) SC REGAL SA, CIF:1647588  |           |

#### C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

Carte Funciară Nr. 101068-C1-U14 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Galați, Micro 17, Str Galații Noi, Nr. 5, Bl. L2, Sc. 2, Et. PARTER, Ap. -, Jud. Galați, SPATIU COMERCIAL "COFETARIE"

**Părți comune:** nespecificate

| Nr crt | Nr cadastral  | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe  |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1     | 101068-C1-U14 | -                    | 112,38               | 1309/35509        | 109/25     | SUPRAFAȚA BLOC = 710.18 MP, SPATIU COMERCIAL CU 11 INCAPERI, SUPRAFAȚA REAL MASURATA = 112.38 MP, SUPRAFAȚA AFERENTA TEREN = 26.18 MP, COTA INDIVIZA = 3.686%<br><br>ACCESUL LA IMOBIL SE VA FACE PRIN TERENUL EXCLUSIV CU NR. CAD:116088 |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.524138/02-11-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
02-11-2020

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ANGELA-CARLA GHEORGHITA

**Angela-Carla Gheorghita**  
(parafa și semnătură)  
Semnat digital de  
Angela-Carla Gheorghita  
Data: 2020.11.02  
15:42:42 +02'00'

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătură)



Anexa 12 - la regulament

# RELEVU UNITATE INDIVIDUALA SCARA 1:100

| Nr. cadastral al terenului   | Suprafata (mp) | Adresa imobilului  |
|------------------------------|----------------|--|
| 116                          | 710.18         | Mun. Galati, Str. Galatii Noi nr. 5, bl. 1.2, sc. 2, Parter (Spatiu comercial "Cofetarie") |
| Carte Funciara colectiva nr. | 101068         |  |
| Cod unitate individuala (U)  |                | U.A.T.: GALATI   |
| Nr. cadastral                |                | C.E. individuala   |

101068-01-014

Nota: accesul la imobil se va face prin terenul exclusiv cu nr. CAD: 116088  
din prezenta documentati.

| Nr. incapere | Denumire incapere | Suprafata utila [mp] |
|--------------|-------------------|----------------------|
| 1            | Bar               | 55.66                |
| 2            | Separeu           | 15.70                |
| 3            | Camera            | 6.12                 |
| 4            | Hol               | 2.49                 |
| 5            | Hol               | 4.43                 |
| 6            | W.C.              | 2.02                 |
| 7            | W.C.              | 1.92                 |
| 8            | Vestiar           | 2.76                 |
| 9            | Hol               | 2.90                 |
| 10           | Camera depozitare | 8.00                 |
| 11           | Spatiu depozitare | 10.38                |
|              | Suprafata Utila=  | 112.38               |

Executant, S.C. NAVEXIM S.A.

Serie, Nr. autorizatie RO-B-J nr. 0166/29.09.2011

Serie RO-B-J Nr. 0166

S.C. NAVEXIM S.A.

Receptionat

CERTIFICAT DE

Seria RO-B-J Nr. 0093

01.07.2011

FLORENTINA

Cetate B. S.C.

Data: 01.2013

Data:

Oficiu de funciara si cadastru al Mun. Galati  
16/13/18-03-2013  
Nume si prenume: GAVRILU IULIANA  
Functia: INSPECTOR CADASTRU SENIOR



Anexa nr.1.35 - la regulament

### PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

| Nr. cadastral       | Suprafata masurata | Adresa imobilului   |
|---------------------|--------------------|---|
| 116088              | 37                 | Mun. Galati, Str. Galatii Noi nr.5, apaslu comercial "Cofetarie" aferent bl. L2, sc.2 |
| Cartea Funciara nr. | UAT                | Galati  |

SC REGAL SA  
nr. CAD: 101068-C1-U14

SC CARNIGAL IMPEX SRL  
nr. CAD: 101068-C1-U2

CARNIGAL IMPEX SRL  
nr. CAD/CF nr.: 125334

Str. Galatii Noi

Note: accesul la terenul indiviz cu nr. CAD: 101068-C1-U 14 se va face prin terenul exclusiv, prin prezenta documentatie.

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Galati

Nume si Prezume: **NAVEXIM S.A.**

Funcția: **CONSILIER**

27/02/2017

| A. Date referitoare la teren |                        |                |                                |                      |
|------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|
| Nr. parcela                  | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Valoarea de inregistrare (lei) | Mentii               |
| 1                            | Cc                     | 37             |                                | Teren nematerializat |
| Total                        |                        | 37             |                                |                      |

| B. Date referitoare la constructii |            |                                     |  |   |
|------------------------------------|------------|-------------------------------------|--|---|
| Cod const.                         | Destinatie | Suprafata constructiile pe sol (mp) |  | Mentii  |
| C1                                 | CAS        | 23                                  |  | Terasa cofetarie (P), 5 etaje = 23.06 mp, construite in 1986, platforma beton, acoperite cu plesla, nu detine BT si certificat de performanta energetica. |
| Total                              |            | 23                                  |  |   |

Sup. totale masurata a imobilului = 37 mp  
Suprafata din act = 36.82 mp

**NAVEXIM S.A.**

02.10.2017

**NAVEXIM S.A.**

02.10.2017

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si Parafă

Data: .....

Carte Funciară Nr. 116088 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Lungime Segmente****1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 1                | 2                | 14.845                 |
| 2                | 3                | 3.923                  |
| 3                | 4                | 1.234                  |
| 4                | 5                | 1.505                  |
| 5                | 6                | 3.407                  |
| 6                | 7                | 0.825                  |
| 7                | 8                | 4.238                  |
| 8                | 9                | 0.434                  |
| 9                | 10               | 0.604                  |
| 10               | 11               | 2.225                  |
| 11               | 12               | 8.599                  |
| 12               | 13               | 1.324                  |
| 13               | 14               | 3.519                  |
| 14               | 15               | 12.714                 |
| 15               | 16               | 3.618                  |
| 16               | 17               | 0.624                  |
| 17               | 1                | 4.083                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 255.

Data soluționării,

30-10-2017

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,  
 FLAVIA GEORGIANA TUDOR

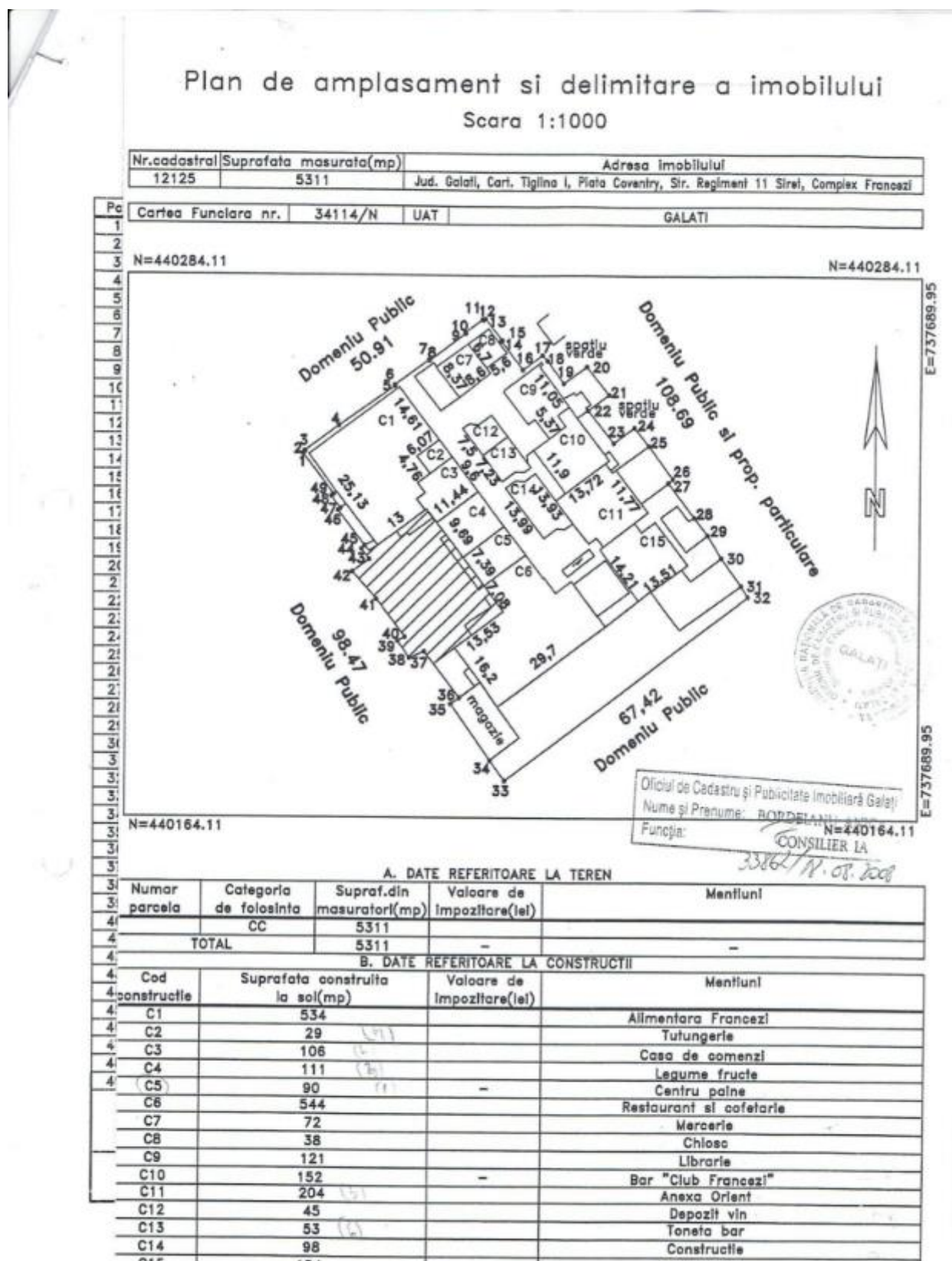
Referent,

REFERENT  
 COLIBAȘ SCORĂ



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

## Teren Francezi





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105899 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 94771 |
| Ziua       | 02    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2020  |

Cod verificare  
100089644355



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 34114

Adresa: Loc. Galati, Cartier Tiglina 1, Str Regiment 11siret, Jud. Galati, Complex Francezi, Piata Coventry

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe   |
|---------|---------------------------------|-----------------|--|
| A1      | CAD: 12125                      | 5.311           | Construcția C1 înscrisă în CF 105899-C1; Construcția C6 înscrisă în CF 105899-C6; Construcția C12 înscrisă în CF 105899-C12; suprafața 5311 mp din care 4741,18 mp în excl. și 493,45 mp în indiv. |

#### Construcții

| Crt   | Nr cadastral<br>Nr. | Adresa  | Observații / Referințe                       |
|-------|---------------------|---|--|
| A1.15 | CAD: 12125-C15      | Loc. Galati, Cartier Tiglina 1, Str Regiment 11siret, Jud. Galati, Complex Francezi, Piata Coventry | S. construita la sol: 184 mp; C15 bar Orient |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |  | Referințe   |
|--|--|---|
| <b>95836 / 09/12/2014</b>  |  |   |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 09/12/2014 emis de SC BAD CIBINIUM SRL (Certificat de atestare nr. asupra terenurilor seria GL nr. 0064, decizia nr. 171/15.10.1990- Prefectura Galati; decizia nr. 412/13.08.1973- Cons. Popular al jud. Galati; certificat de atestare a dr. de propr. seria GL nr. 0064/29.10.2003 (33862/13.08.2008 cu incheierea nr 2716/2004); |  |   |
| B3   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1  | A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15 |
| 1) S.C REGAL SA, cu sediul in Galati, str. Brailei nr. 17, complex Potcoava de Aur   |  |   |
| <b>55388 / 22/07/2020</b>  |  |   |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE, din 22/07/2020 emis de S.C. ADRICARD PROJET S.R.L.;  |  |   |
| B4   | Se indreapta eroarea materiala din cuprinsul cartii funciare in sensul ca REGAL SA nu este proprietarul constructiei C12- depozit vin in suprafata de 45mp.            | A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15 |
| <b>55860 / 23/07/2020</b>  |  |   |
| Act Administrativ nr. Cerere de indreptare eroare materiala nr.316, din 21/07/2020 emis de REGAL SA, ;   |  |   |
| B5   | Se indreapta eroarea materiala din cuprinsul cartii funciare in sensul ca REGAL SA nu este proprietarul constructiilor C2, C3, C4, C5, C7, C8, C9, C10, C11, C13, C14. | A1, A1.15   |
| <b>58585 / 29/07/2020</b>  |  |   |
| Act Administrativ nr. referat nr SC 3795, din 29/07/2020 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI;   |  |   |
| B6   | Se noteaza suprapunerea reala a imobilului cu imobilul inscris in CF 100009  | A1  |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini  |   | Referințe |
|---|---|-----------|
| <b>95836 / 09/12/2014</b>   |   |           |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. Incheiere de indreptare, din 09/12/2014 (Certificat grefa nr. DOSAR NR. 3884/233/2012 din 27.06.2012, emis de JUDECATORIA GALATI si Actiune in instanta inscris cu incheierea nr 39331/28.06.2012); |   |           |
| C2  | Se noteaza cererea de indreptare eroare materiala in sensul | A1, A1.15 |

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 105899 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini   |   | Referințe   |
|--|---|---|
| C2   | reinscrierii litigiului asupra imobilului formulat de reclamanta S.C BAD CIBINIUM S.R.L ce are ca obiect de judecata "hotarare care sa tina loc de act autentic" in contradictoriu cu parata S.C REGAL S.A. Termen de judecata 19.09.2012 |   |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. contract de leasing imobiliar nr 2000, din 25/06/2001;   |   |   |
| C3   | Se noteaza dreptul de folosinta asupra terenului in favoarea:S.C BAD CIBINIUM SA SIBIU  | A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.13, A1.14, A1.15 |
| <b>59994 / 04/08/2020</b>  |   |   |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT INCHIRIERE NR 249, din 15/06/2020 emis de REGAL SA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXA LA CONTRACT INCHIRIERE NR 249, din 10/08/2020 emis de REGAL SA; |   |   |
| C4   | Se noteaza Contract de inchiriere nr. 249 din 15.06.2020, incheiat intre REGAL SA si Dima Viorel, pentru o perioada de 2 luni, pentru suprafata de 45 mp  | A1, A1.15   |



Carte Funciară Nr. 105899 Comuna/Oraș/Municipiu: Galati

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe  |
|--------------|-----------------|---|
| CAD: 12125   | 5.311           | suprafata 5311 mp din care 4741,18 mp in excl. si 493,45 mp in indiv. |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 5.311          | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt    | Număr          | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe                               |
|--------|----------------|--------------------------------------|--------------|-----------------------|--|
| *A1.1  | CAD: 12125-C1  | construcții industriale si edilitare | 534          | Cu acte in CF propriu | S. construita la sol:534 mp; C1 alimentara Francezi  |
| A1.2   | CAD: 12125-C2  | construcții industriale si edilitare | 29           | Fara acte             | S. construita la sol:29 mp; C2 tutungerie            |
| A1.3   | CAD: 12125-C3  | construcții industriale si edilitare | 103          | Fara acte             | S. construita la sol:103 mp; C3 casa de comenzi      |
| A1.4   | CAD: 12125-C4  | construcții industriale si edilitare | 111          | Fara acte             | S. construita la sol:111 mp; C4 legume, fructe       |
| A1.5   | CAD: 12125-C5  | construcții industriale si edilitare | 90           | Fara acte             | S. construita la sol:90 mp; C5 centru paine          |
| *A1.6  | CAD: 12125-C6  | construcții industriale si edilitare | 544          | Cu acte in CF propriu | S. construita la sol:544 mp; C6 restaurant+cofetarie |
| A1.7   | CAD: 12125-C7  | construcții industriale si edilitare | 72           | Fara acte             | S. construita la sol:72 mp; C7 mercurie              |
| A1.8   | CAD: 12125-C8  | construcții industriale si edilitare | 38           | Fara acte             | S. construita la sol:38 mp; C8 chiosc                |
| A1.9   | CAD: 12125-C9  | construcții industriale si edilitare | 121          | Fara acte             | S. construita la sol:121 mp; C9 librerie             |
| A1.10  | CAD: 12125-C10 | construcții industriale si edilitare | 152          | Fara acte             | S. construita la sol:152 mp; C10 bar "Club Francezi" |
| A1.11  | CAD: 12125-C11 | construcții industriale si edilitare | 204          | Fara acte             | S. construita la sol:204 mp; C11 anexa Orient        |
| *A1.12 | CAD: 12125-C12 | construcții industriale si edilitare | 45           | Cu acte in CF propriu | S. construita la sol:45 mp; C12 depozit vin          |
| A1.13  | CAD: 12125-C13 | construcții industriale si edilitare | 53           | Fara acte             | S. construita la sol:53 mp; C13 toneta bar           |
| A1.14  | CAD: 12125-C14 | construcții industriale si edilitare | 98           | Fara acte             | S. construita la sol:98 mp; C14 constructie          |
| A1.15  | CAD: 12125-C15 | construcții industriale si edilitare | 184          | Cu acte               | S. construita la sol:184 mp; C15 bar Orient          |

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

*Carte Funciară Nr. 105899 Comuna/Oraș/Municipiu: Galati*

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

02/11/2020, 13:38



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105899-C1 Galati

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 12226 |
| Ziua       | 11    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2020  |



100079081687

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi: 34114

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa  | Observații / Referințe                               |
|-----|------------------|---|--|
| A1  | CAD: 12125-C1    | Loc. Galati, Cartier Tiglina 1, Str Regiment 11siret, Jud. Galati | S. construita la sol: 534 mp; C1 alimentara Francezi |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>95321 / 05/12/2014</b>  |   |           |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere nr. 2155, din 05/12/2014 emis de Nazare Mircea;                       |   |           |
| B4   | Se îndreapta eroarea materială în sensul transcrierii informațiilor ce privesc construcția-spațiu de producție ( suprafața construită de 556,62 mp, suprafața utilă de 476,27 mp) din cartea funciară nr. 120560 cu nr. cadastral 11324-C1, care se sistează, construcție ce a fost actualizată în baza documentației cadastrale nr. 33862/18.08.2008-OCPI GALATI | A1        |
| Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare aut. nr. 1393, din 06/06/2003 emis de NP Constantinescu Marica; |   |           |
| B5   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1<br>1) SBIRNEA COSTINEL<br>2) SBIRNEA GABRIELA, soti   | A1        |
| OBSERVAȚII: transcris din CF 120560-Galati cu Încheierea nr. 5769/09.06.2003                                   |   |           |

#### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT   |           |

Carte Funciară Nr. 105899-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Date referitoare la construcții**

| Crt | Număr         | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe                               |
|-----|---------------|--------------------------------------|--------------|-----------------------|--|
| A1  | CAD: 12125-C1 | construcții industriale și edilitare | 534          | Cu acte în CF propriu | S. construită la sol: 534 mp; C1 alimentară Francezi |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.17229/11-02-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
13-02-2020

Data eliberării,  
\_/\_/\_

Asistent Registrator,  
ANGELA-CARLA GHEORGHITA

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105899-C6 Galati

|                |       |
|----------------|-------|
| Nr. cerere     | 12226 |
| Ziua           | 11    |
| Luna           | 02    |
| Anul           | 2020  |
| Cod verificare |       |
| 100079081687   |       |

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:34114

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa  | Observații / Referințe                               |
|-----|------------------|---|--|
| A1  | CAD: 12125-C6    | Loc. Galati, Cartier Tiglina 1, Str Regiment 11siret, Jud. Galati | S. construita la sol:544 mp; C6 restaurant+cofetarie |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |  | Referințe |
|--|--|-----------|
| <b>92303 / 25/11/2014</b>  |  |           |
| Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr. 10128, din 29/10/2013 emis de JUDECATORIA GALATI (ds. nr. 3884/233/2012; Decizia civila nr. 202/R/2014/26-06-2014 emis de TRIBUNALUL GALATI, irevocabila); |  |           |
| B3   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1<br>1) <b>B A D CIBINIUM SRL</b> , CIF:786928 | A1        |
| <b>95836 / 09/12/2014</b>  |  |           |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. contract de leasing imobiliar nr 2000, din 25/06/2001;   |  |           |
| B4   | Beneficiaza de un drept de folosinta inscris in CF 105899.   | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT   |           |



Carte Funciară Nr. 105899-C6 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Date referitoare la construcții**

| Crt | Număr         | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe                                |
|-----|---------------|--------------------------------------|--------------|-----------------------|---|
| A1  | CAD: 12125-C6 | construcții industriale și edilitare | 544          | Cu acte în CF propriu | S. construită la sol: 544 mp; C6 restaurant+cofetarie |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.17229/11-02-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
13-02-2020

Asistent Registrator,  
ANGELA-CARLA GHEORGHITA

Referent,

Data eliberării,  
\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Digitally signed by Angela-Carla Gheorghita  
Date: 2020.02.13 11:05:38 GMT+02:00