

—
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.**

- iulie 2021 -

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

Scopul evaluării	Scopul evaluării este răscumpărarea de acțiuni ale acționarilor care își exercită acest drept, conform legii 31/1990, anterior retragerii de la tranzacționare a companiei de la Bursa de Valori București, segment SMT, categoria AeRo standard.
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 continuării activității.
Tipul valorii estimate:	Valoarea echitabilă, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2019. ”Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.”
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:	31.05.2021
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: - Valoarea echitabilă a capitalului propriu s-a calculat ca medie a celor două abordări aplicate (abordarea prin venit și abordarea prin active), prin excepție de la GEV 600 - Evaluarea întreprinderii, art. 59, și conform cu art. 134 (4) din Legea 31/1990. - La determinarea valorii echitabile 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:

6.498.000 lei, echivalent cu 5,4150 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:

9.689.000 lei, echivalent cu 8,0742 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 a 100% din capitalul social al REGAL S.A., și valoarea pe acțiune, obținute conform prevederilor art. 134 (4) din Legea 31/1990, ca medie a celor două abordări aplicate, sunt:

8.093.500 lei, echivalent cu 6,7446 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.¹, 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-asociatiei>).

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 agreed.

Scopul evaluării este răscumpărarea de acțiuni ale acționarilor care își exercită acest drept, conform legii 31/1990, anterior retragerii de la tranzacționare a companiei de la Bursa de Valori București, segment SMT, categoria AeRo standard. În acest sens s-a estimat valoarea justă a capitalului social aparținând REGAL S.A.

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.

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

3.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, obiectul evaluării este capitalului social 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.

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

3.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea echitabilă". SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) face referire la acest tip de valoare astfel:

"Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății."

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 mai 2021; data evaluării este 31.05.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4,9198 RON pentru 1 EUR. Data raportului este 9.07.2021.

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 trimestrial T 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; 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 structurilor 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 integralitatea, 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.

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 31.03.2021:

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%
Total	1.200.000		120.000	100,0000%

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 31.05.2021 este prezentată mai jos:

Denumirea indicatorului	2020	31.05.2021
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE		
1. Terenuri și construcții (211+212-2811-2812-2911-2912)	1.639.484	1.618.868
2. Instalații tehnice și mașini (213+223-2813-2913)	45.087	43.829
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (214+224-2814-2914)	0	0
4. Investiții imobiliare (215-2815-2915)	6.361.608	6.302.905
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (231-2931)	18.125	18.125
TOTAL (rd 08 la 16)	8.064.304	7.983.727

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 (Acđ 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
			Total	2.548,69		1.922,77	2.011,85	2.054,99

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 (Acđ în mp)	Aria utilă (Au în mp)
105899	Str. Regiment 11 Siret, complex Francezi, Galați	12125-C1	5.311,00	Alimentară Francezi	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
Total			5.311,00		2.381,00	2.492,76	734,57

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 01.01.2021-31.03.2021:

2.Activele corporale (construcțiile) aparținând societății la 31.03.2021 :

Nr. Crt.	Spatiul comercial	Datorii apa	Datorii termoficare	Datorii en.electica	Grad uzura (%)
1	Sediul Potcoava	-	-	-	48,13
2	Terasa Intim	-	-	-	23,33
3	Terasa Tineretului	-	-	-	43,33
4	Sifonarie Olt 3	-	-	-	86,85
5	Rest. Elite	-	-	-	48,13
6	Bar L2	-	-	-	82,77
7	Complex Francezi	-	-	-	0,52

Restaurant Orient este uzat 100% și este propus spre demolare

La 31.03.2021 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 31.05.2021, 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	32,5	24.440

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:

Denumirea indicatorului	2020	31.05.2021
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte imobilizări necorporale (205+208-2805-2808-2905-2908)	1.003	817

4.4.4. Litigii

Conform Raportului de activitate al Consiliului de Administrație la 31.03.2021, situația litigiilor este următoarea:

SITUATIA LISTA LITIGIILOR REGAL SA existente la 31.03.2021. Dosare pe rol:

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

4.5. Contracte de împrumut. Garanții. Alte datorii

Societatea are următoarele datorii financiare sau asimilate la data evaluării:

Categorie	31.05.2021
Datorii față de acționari	24.069
Dividende de plată	208.482
Împrumuturi și datorii asimilate (167)	36.390
Total	268.942

Întreprinderea mai deține datorii din exploatare pe termen scurt în sumă de 32.190 lei.

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 terenuri. 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 si calculul majorărilor de întârziere pentru sumele încasate cu întârziere
- Rezilierea contractelor și preluarea spațiilor in 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
Total 2021	46.500

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 in plan vânzarea altor 3 spatii in decursul anului 2021, astfel:

Denumire activ	Adresa	S construită (mp)	S utila (mp)	Teren	Perioada estimata 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 6.302.905 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 suprafața construită de cca 27.000 mp iar in 2017 mall-ul a fost extins cu inca 21.000 mp utili (noi magazine si cinema).

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

Chirii. In Galati exista o ofertă bogată de spatii 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 in 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 Jiglina 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 rent roll, 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	

Nr.crt	Denumire activ	Adresa	Nume chiriaș
		Sifonărie OLT 3	GRUPVEC
		Restaurant OLT 3	
4	Complex Potcoava	Str. Brailei nr.17	
		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 situațiilor financiare la 31.05.2021, numărul de salariați este de 3.

Evoluția numărului mediu de salariați este următoarea:

	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021
Numărul mediu de salariați	10	7	7	4	3	3

Situația personalului, la data evaluării, se prezintă astfel:

- Conducerea executivă – 1 persoane;
- Personal TESA – 2 persoane;

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– 31.05.2021

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 – 31.05.2021:

Bilanț Patrimonial	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021		Bilanț Patrimonial	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021		
ACTIV								ACTIV								
IMOBILIZĂRI								IMOBILIZĂRI								
Imobilizări necorporale	943	529	240	0	1.003	817		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	7.983.727		Imobilizări corporale	60,7%	32,5%	45,0%	65,1%	80,4%	81,3%	% 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	7.988.253		TOTAL IMOBILIZĂRI	60,8%	32,5%	45,0%	65,1%	80,5%	81,3%	% din Activ total	
ACTIVE CIRCULANTE								ACTIVE CIRCULANTE								
Stocuri	10.531	4.016	3.093	524	2.940	391		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	41.414		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	41.414		- 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 investiții pe termen scurt	1.075.586	3.561.408	5.408.298	3.888.606	1.907.147	1.762.238		Lichidități și investiții pe termen scurt	29,8%	63,6%	54,3%	34,2%	19,0%	17,9%	% din Activ total	
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	1.408.374	3.769.862	5.466.813	3.959.942	1.940.201	1.804.043		TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	39,0%	67,4%	54,9%	34,8%	19,3%	18,4%	% din Activ total	
CHELTUIELI ÎN AVANS	7.981	5.944	5.023	7.494	18.589	28.325		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	9.820.621		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	7.510.703		Rezerve	28,1%	16,2%	37,3%	60,6%	75,4%	76,5%	% din total pasiv	
Rezultat reportat	2.183.574	2.316.535	2.089.849	3.725.060	2.063.738	1.980.355		Rezultat reportat	60,4%	41,4%	21,0%	32,7%	20,6%	20,2%	% din total pasiv	
Rezultat curent	85.689	1.627.479	3.111.233	-73.332	-131.516	-91.568		Rezultat curent	2,4%	29,1%	31,3%	-0,6%	-1,3%	-0,9%	% din total pasiv	
Profit repartizat	0	0	0	0	0	0		Profit repartizat	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	9.519.490		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	301.131		DATORII PE TERMEN SCURT	2,2%	7,5%	7,8%	5,1%	4,2%	3,1%	% din Pasiv total	
Datorii financiare TS	0	0	0	0	0	0		Datorii financiare TS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	% din total pasiv	
Datorii din exploatare TS	78.649	418.018	772.657	577.377	416.749	301.131		Datorii din exploatare TS	2,2%	7,5%	7,8%	5,1%	4,2%	3,1%	% 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	9.820.621		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 – 81,3% din total active, reprezentate în principal de proprietățile imobiliare deținute;
- Activele circulante reprezintă 18,4% din total active, la data evaluării, reprezentante în principal de lichidități;
- Lichiditățile au un nivel crescut, de 17,9% din total activ;
- Întreprinderea se finanțează în principal din surse proprii – capitalurile proprii reprezintă 96,9% din total activ la data evaluării;
- Rezervele reprezintă 76,5% din total pasiv, iar rezultatul reportat 20,2%;
- Datoriile pe termen scurt reprezintă numai 3,1% din pasiv;
- Întreprinderea nu are datorii la instituțiile de credit.
- Întreprinderea nu are datorii pe termen lung.

4.9.2. Indicatorii de structură

Structura patrimonială	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021
Datorii financiare / Total Activ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Datorii financiare / Cpr	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
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

Utilizarea activului patrimonial	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021
Lichiditatea rapidă	1777%	901%	707%	686%	465%	599%
Lichiditatea imediată	1368%	852%	700%	673%	458%	585%
Lichiditatea curentă	17,91	9,02	7,08	6,86	4,66	5,99
Durata de rotație a stocurilor	4	2	2	0	4	1
Durata de rotație a creanțelor	134	78	29	58	39	71
Durata de rotație a datoriilor din exploatare	33	159	411	476	542	513

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:

Structura cheltuielilor din exploatare în venituri	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021
Venituri din vânzarea mărfurilor	123.296	123.010	0	0	0	0
Producția vândută	740.449	823.070	677.360	436.356	276.893	88.064
Venituri din subvenții de exploatare (aferente CA nete)	0	0	0	0	0	0
Venituri din dobanzi înregistrate de entitate radote din reg. General si care au in vedere costurile de locatie	0	0	0	0	0	0
Reduceri comerciale acordate	0	0	0	0	0	0
Cifra de afaceri (netă)	863.745	946.080	677.360	436.356	276.893	88.064
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 exploatării	207.246	2.704.627	4.952.194	2.131.852	643.140	120.086
Venituri din Exploatare - Total	1.070.991	3.650.707	5.629.554	2.568.208	920.033	208.151
Cheltuieli privind mărfurile	47.371	48.940	0	0	0	0
Cheltuieli materiale	11.619	16.633	13.521	13.041	13.986	5.420
Cheltuieli cu utilitățile	25.924	23.643	15.038	18.684	13.614	5.626
Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestați externe)	97.602	168.457	161.964	134.522	105.145	27.956
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	115.575	123.055	76.302	55.592	43.174	15.228
Cheltuieli cu personalul	446.696	509.633	553.784	502.949	388.269	123.402
Alte cheltuieli de exploatare	79.537	395.480	916.529	1.497.007	358.275	36.701
Reduceri comerciale primite	0	0	0	0	0	0
EBITDA	246.667	2.364.866	3.892.416	346.413	-2.430	-6.182
Amoriz. și proviz. (imob. corp. si necorp.)	155.784	161.836	125.486	250.015	240.084	91.066
Ajustarea valorii activelor circulante	15.132	147.490	-49.768	-139.016	6.785	48.257
Ajustări privind proviz. pentru riscuri si cheltuieli	4.500	65.907	141.986	135.000	-135.000	-48.257
Cheltuieli pentru Exploatare - Total	999.740	1.661.074	1.954.842	2.467.794	1.034.332	305.398
Rezultatul din Exploatare (EBIT)	71.251	1.989.633	3.674.712	100.414	-114.299	-97.247
Venituri Financiare Total	20.367	26.972	26.337	71.888	38.562	5.820
Alte cheltuieli financiare	3.271	0	9.889	113	9.738	0
Cheltuieli privind dobânzile	0	0	0	0	0	0
- din care în cadrul grupului	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli Financiare Total	3.271	0	9.889	113	9.738	0
Rezultatul Financiar	17.096	26.972	16.448	71.775	28.824	5.820
Rezultatul Extraordinar	0	0	0	0	0	0
Rezultatul Brut al Exercițiului	88.347	2.016.605	3.691.160	172.189	-85.475	-91.428
Impozit pe profit	2.658	389.126	579.927	245.521	0	-140
Rezultatul Net al Exercițiului	85.689	1.627.479	3.111.233	-73.332	-85.475	-91.568

Ponderi	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021	
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 radote din reg. General si care au in vedere costurile de locatie	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%	42%	% din V expl
Venituri aferente costului producției in curs de execuție	0%	0%	0%	0%	0%	0%	% din V expl
Venituri din producția de imobilizări	0%	0%	0%	0%	0%	0%	% din V expl
Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	0%	0%	0%	0%	0%	0%	% din V expl
Venituri din producția de investiții imobiliare	0%	0%	0%	0%	0%	0%	% din V expl
Venituri din subvenții de exploatare	0%	0%	0%	0%	0%	0%	% din V expl
Alte venituri ale exploatării	19%	74%	88%	83%	70%	58%	% din V expl
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%	6%	% din CA
Cheltuieli cu utilitățile	3%	2%	2%	4%	5%	6%	% din CA
Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestații externe)	11%	18%	24%	31%	38%	32%	% din CA
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	13%	13%	11%	13%	16%	17%	% din CA
Cheltuieli cu personalul	52%	54%	82%	115%	140%	140%	% din CA
Alte cheltuieli de exploatare	7%	11%	16%	58%	39%	18%	% din venituri din exploatare
Reduceri comerciale primite	0%	0%	0%	0%	0%	0%	% din CA
EBITDA	23%	65%	69%	13%	0%	-3%	% din venituri din exploatare
Amortiz. și proviz. (imob. corp. si necorp.)	18%	17%	19%	57%	87%	103%	% din CA
Ajustarea valorii activelor circulante	2%	16%	-7%	-32%	2%	55%	% din CA
Ajustări privind proviz. pentru riscuri si cheltuieli	1%	7%	21%	31%	-49%	-55%	% din CA
Cheltuieli pentru Exploatare - Total	93%	46%	35%	96%	112%	147%	% din venituri din exploatare
Rezultatul din Exploatare (EBIT)	7%	54%	65%	4%	-12%	-47%	% din venituri din exploatare
Venituri Financiare Total	2%	3%	4%	16%	14%	7%	
Alte cheltuieli financiare	0%	0%	1%	0%	4%	0%	
Cheltuieli privind dobânzile	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
- din care in cadrul grupului	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Cheltuieli Financiare Total	0%	0%	1%	0%	4%	0%	
Rezultatul Financiar	2%	3%	2%	16%	10%	7%	
Rezultatul Extraordinar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Rezultatul Brut al Exercițiului	8%	55%	66%	7%	-9%	-44%	% din venituri din exploatare
Impozit pe profit	3%	19%	16%	143%	0%	0%	% din RBE
Rezultatul Net al Exercițiului	8%	45%	55%	-3%	-9%	-44%	% 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, 31.05.2021 de 88.064 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 precum și la data evaluării, 31.05.2021, 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;
- În anii 2017-2019 marjele de profitabilitate au avut un nivel ridicat datorită vânzărilor de active:

Indicatori profitabilitate	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021
Rentabilitatea activelor (ROA)	3%	2%	16%	27%	-1%	-1%
Rentabilitatea capitalurilor proprii (ROE)	3%	2%	18%	29%	-1%	-1%
Rentabilitatea capitalului investit (ROIC)	2%	1%	18%	29%	1%	-1%
EBITDA / venituri din exploatare	23%	65%	69%	13%	0%	-3%
EBIT / venituri din exploatare	7%	54%	65%	4%	-12%	-47%
Rezultat net / venituri din exploatare	8%	45%	55%	-3%	-9%	-44%

Analizând indicatorii de profitabilitate putem observa că aceștia au o evoluție descendentă, ajungând la valori negative în 2020 și primele 5 luni ale anului curent.

5. ANALIZĂ LICHIDITATE ACȚIUNI

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

- Tranzacțiile sunt rare: numai 13 în ultimele 6 luni;
- Volumele de tranzacționare sunt scăzute: numai 315 acțiuni în ultimele 6 luni, reprezentând 0,6% din free float.

Nr. total de acțiuni	1.200.000
Free float	54.707
Volum tranzacționat 6 luni	315
% free float	0,6%

	Var. Pret (%)	Volum	Valoare	Nr. tranz.
Astazi	-	-	-	-
1 saptamana	15,70 ▲	35	348,25	1
1 luna	-9,55 ▼	88	804,05	4
6 luni	-23,46 ▼	315	2.948,25	13
1 an	-11,16 ▼	1.209	12.042,35	34
Anul curent	-14,96 ▼	316	2.961,25	14

Sursa: 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 alinierea 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 exploatarei)
- ✓ 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 7 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 anul curent a fost preluat bugetul realizat de managementul societății cu ajustări ale veniturilor. Ajustările veniturile au fost necesare deoarece cifra de afaceri pe semestrul I nu a fost realizată din cauza diminuării temporare a chiriilor contractuale, aceasta fiind o facilitate acordată chiriașilor. Pentru luna iunie am estimat venituri la nivelul mediu al primelor 5 luni și pentru semestrul II am păstrat previziunea din buget deoarece chiriile vor reveni la nivelul normal.
- 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 cât și ale pieței (așa cum se prezintă ele la data evaluării), privind chiriile lunare pentru spații similare cât 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 :

- 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.

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

Prezentăm mai jos situația spațiilor libere și închiriate la data evaluării:

Nr. crt.	Denumire activ	Adresa	An PIF	S construită	S utilă mp	Teren	Chirie	Chirie	Terasa
				mp		mp.	euro /luna	euro/mp	
1	Terasa Intim	Str.Macedona Nr.2	1970	507	469,66	618	910,00	1,9	
		Magazie			12,00		50	4,2	134,28
		Depozit			73,92		210	2,8	0
		Intim			383,74		650	1,7	134,28
2	Terasa Tineretului	Domneasca nr.139	1992	328	281,53	574	225	0,80	0
3	Sifonărie OLT3	Str.Portului nr.13 bl.Olt 3	1982	24,17	25,09	33,51	210	8,37	9,34
4	Complex Potcoava	Str.Brailei nr.17	1971	1205,92	1.156,22	962,79	3.475,00	3,01	
		Incinta sediu			15,00		450	30	0
		Birou sediu			16,53		115	6,96	0
		Birou sediu			17,12		130	7,59	0
		Birou sediu			9,46		80	8,46	0
		Birou sediu			11,05		100	9,05	0
		Neînchiriat sediu			255,72				0
		De închiriat			175,29		1.230	7,02	0

		REGAL sediu			164,50				0
		Garaj închiriat			53,73		370	6,89	0
		Restaurant Elite			437,82		1.000	2,28	0
5	Bar L2	Str Galații Noi	1985	149,41	135,38	63,18	900	6,65	23,05
6	Complex Francezi	Comp Francezi	2021	44,8	44,80				
7	Bar Orient (comp Francezi)	Comp Francezi	1965	184	246,47	5311			
	TOTAL General			2443,30	2.359,15	7.562,48	5.720,00	2,34	
	TOTAL Închiriate				1.237,98		3.170	2,56	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 închiriable la 31.05.2021		1.647,7						

Spațiile marcate cu roșu sunt libere.

Suprafața de 420, 22 mp de la sediu este reprezentată de spațiile folosite de întreprindere și spații care nu pot fi închiriate separat, precum holuri, casa scării și spații tehnice.

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

Prin vânzarea celor trei spații scoase la vânzare, ce însumează 442 mp, va mai rămâne o suprafață închirială de 1205,66 mp.

Trecerea la chiria de piață pentru restaurantul Elite se face din anul 2024 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	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
1	Terasa Intim	Str.Macedona Nr.2	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	3,0	432	3,0	438	3,1	444	3,1	450	3,2	458	3,2	466
		Depozit	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	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												
3	Sifonarie OLT3	Str.Portului nr.13 bl.Olt 3												
4	Complex Potcoava	Str.Brailei nr.17	6,77	59.824	6,82	60.272	7,64	67.442	7,74	68.386	7,87	69.549	8,01	70.731
		Incinta sediu	30,0	5400	30,5	5481	30,85	5552	31,28	5.630,0	31,8	5.725,7	32,35	5.823,0
		Birou sediu	7,0	1397,94	7,2	1418,9091	7,25	1437	7,35	1.457,5	7,5	1.482,3	7,60	1.507,5
		Birou sediu	8,0	1643,52	8,1	1668,1728	8,23	1690	8,34	1.713,5	8,5	1.742,6	8,63	1.772,3
		Birou sediu	8,5	964,92	8,6	979,3938	8,74	992	8,86	1.006,0	9,0	1.023,1	9,17	1.040,5
		Birou sediu	9,0	1193,4	9,1	1211,301	9,25	1227	9,38	1.244,2	9,5	1.265,4	9,71	1.286,9
		Neinchirial sediu												
		De inchiriat	7,0	14724,4	7,1	14945,2254	7,20	15140	7,30	15.351,5	7,4	15.612,4	7,55	15.877,9
		REGAL sediu												
		Garaj inchiriat	7,0	4500,1	7,1	4567,649766	7,18	4627	7,28	4.691,8	7,4	4.771,6	7,53	4.852,7
		Restaurant Elite	5,71	30000	5,7	30000	7,00	36777	7,10	37.291,8	7,2	37.925,7	7,34	38.570,5
5	Bar L2	Str Galatii Noi												
6	Complex Francezi	Comp Francezi												
7	Bar Orient (comp Francezi)	Comp Francezi												
	TOTAL General		5,30	76.732	5,35	77.433	5,86	84.827	5,95	86.014	6,05	87.476	6,15	88.963

	2022	2023	2024	2025	2026	Perpetuitate
Suprafața închirială conform rent roll (mp)	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206
Chiria unitară medie (euro/mp/lună)	5,3	5,4	5,9	5,9	6,0	6,1
Venit brut potențial (euro/an)	76.732	77.433	84.827	86.014	87.476	88.963
Curs de schimb previzionat euro/leu	4,97	5	5,03	5,13	5,23	5,23
Venit brut potențial (lei/an)	381.358	387.165	426.677	441.304	457.782	465.565
Grad de ocupare (%)	80%	85%	85%	85%	85%	85%
Venit brut efectiv (lei/an)	305.087	329.090	362.676	375.108	389.115	395.730

Gradul de ocupare a fost estimat în baza situației spațiilor închiriate conform rent roll, la 75 %, pentru 2021. Conform analizei pieței imobiliare locale, gradul de ocupare este la un nivel de 80-85% (Analiza de Piață Darian, SI 2021, Galați). Pentru 2022 s-a considerat gradul de ocupare 80% iar pentru restul perioadei de previziune grad de ocupare 85%.

Ținând seama de practica pieței imobiliare locale, chiriile sunt estimate în euro și indexate cu inflația la euro; astfel, rata de creștere perpetuă g 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.

În anul 2021 marja EBITDA este negativă. Acest fapt se explică printr-un nivel ridicat al cheltuielilor salariale.

În anii următori am estimat o marjă EBITDA care tinde către nivelul de 40%, 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 Margin (%) 2019	EBITDA Margin (%) 2018	EBITDA Margin (%) 2017	EBITDA Margin (%) 2016	EBITDA Margin (%) 2015
Mediana	48,4%	50,5%	50,2%	50,4%	54,9%
Media 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:	http://www.damodaran.com						
Data website:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html						
Companies in each industry:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls						
Variable definitions:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm						
		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 perioada 01.06.2021-31.06.2021 amortizarea a fost calculată ca diferență între amortizarea preluată din bugetul de venituri și cheltuieli previzionat de societate pentru anul 2021 și amortizarea realizată la 31.05.2021. 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	Valoare amortizată	Valoarea rămasă
Active totale	4.104.742,15	18.181,36	300.740,35	3.804.001,80
Terasa Tineretului	267.472,79	873,39	31.658,20	235.814,59
Bar L2	333.502,00	3.547,89	17.739,45	315.762,55
Sifonărie Olt 3	38.122,00	515,16	2.575,80	35.546,20
Total active ce se vor vinde	639.096,79	4.936,44	51.973,45	587.123,34
Active ce vor rămâne	3.465.645,36	13.244,92	248.766,90	3.216.878,46

Amortizare anuală active ce vor rămâne în proprietate din 2022	158.939
--	---------

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
Total 2021	46.500

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 18%:

Capital de lucru (lei)	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021
Creanțe	322.257	204.438	55.422	70.812	30.114	41.414
Stocuri	10.531	4.016	3.093	524	2.940	391
Cheltuieli plătite în avans	7.981	5.944	5.023	7.494	18.589	28.325
Total Active Curente	340.769	214.398	63.538	78.830	51.643	70.130
% CA	39%	23%	9%	18%	19%	33%
Datorii comerciale	18.957	19.408	34.898	43.463	69.427	4.196
Alte datorii	59.692	398.610	548.162	300.764	77.646	27.994
Total datorii curente	78.649	418.018	583.060	344.227	147.073	32.190
% CA	9%	44%	86%	79%	53%	15%
Capital de lucru	262.120	-203.620	-519.522	-265.397	-95.430	37.940
% CA	30,3%	-21,5%	-76,7%	-60,8%	-34,5%	18,0%

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

Sume ce nu au fost incluse în Capitalul de lucru (lei)	2016	2017	2018	2019	2020	31.05.2021
Creante (sume de încasat de la entități afiliate)	0	0	0	0	0	0
Lichidități și investiții pe termen scurt	1.075.586	3.561.408	5.408.298	3.888.606	1.907.147	1.762.238
Datorii comerciale						
Sume datorate instituțiilor de credit	0	0	0	0	0	0
Sume datorate entităților afiliate și entităților controlate în comun	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
Împrumuturi și datorii asimilate (167)			97.628	58.884	37.125	36.390

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

Capital de lucru (lei)	01.06.2021 - 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	Perpetuitate
Capital de lucru	52.682	35.575	17.672	19.476	20.143	20.895	21.251
% CA	18,0%	11,7%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%

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:	http://www.damodaran.com				
Data website:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html				
Companies in each i	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls				
Variable definitions:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm				
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 2023 am estimat o evoluție către nivelul pieței, o dată cu revenirea cifrei de afaceri la un nivel normal.

Prezentăm mai jos BVC istoric și previzional.

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.

	Valoare de piață (lei)
Terasa Tineretului	566.859
Bar L2	363.610
Sifonărie Olt 3	56.158
Total	986.626

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	31.05.2021	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	88.064	
Venituri din subvenții de exploatare (afere 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	
Cifra de afaceri	863.745	946.080	677.360	436.356	276.893	88.064	
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	120.086	
Total venituri	1.070.991	3.650.707	5.629.554	2.568.208	920.033	208.151	
Cheltuieli privind mărfurile	47.371	48.940	0	0	0	0	
% venituri din vânzarea mărfurilor	38,4%	39,8%					
Cheltuieli materiale	11.619	16.633	13.521	13.041	13.986	5.420	
%CA	1,3%	1,8%	2,0%	3,0%	5,1%	6,2%	1,8%
Cheltuieli cu utilitățile	25.924	23.643	15.038	18.684	13.614	5.626	
%CA	3,0%	2,5%	2,2%	4,3%	4,9%	6,4%	2,7%
Cheltuieli cu personalul	446.696	509.633	553.784	502.949	388.269	123.402	
%CA	51,7%	53,9%	81,8%	115,3%	140,2%	140,1%	64,9%
Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestații externe)	97.602	168.457	161.964	134.522	105.145	27.956	
%CA	11,3%	17,8%	23,9%	30,8%	38,0%	31,7%	17,8%
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	115.575	123.055	76.302	55.592	43.174	15.228	
%CA	13,4%	13,0%	11,3%	12,7%	15,6%	17,3%	12,7%
Alte cheltuieli de exploatare	79.537	395.480	916.529	1.497.007	358.275	36.701	
% venituri operaționale	7,4%	10,8%	16,3%	58,3%	38,9%	17,6%	16,3%
Reduceri comerciale primite	0	0	0	0	0	0	
Total cheltuieli operaționale	824.324	1.285.841	1.737.138	2.221.795	922.463	214.332	
EBITDA	246.667	2.364.866	3.892.416	346.413	-2.430	-6.182	
Rată EBITDA - % venituri operaționale	23,0%	64,8%	69,1%	13,5%	-0,3%	-3,0%	
Amortiz. și proviz. (imob. corp. și necorp.)	155.784	161.836	125.486	250.015	240.084	91.066	
Ajustarea valorii activelor circulante	15.132	147.490	-49.768	-139.016	6.785	48.257	
Ajustări privind proviz. pentru riscuri și cheltuieli	4.500	65.907	141.986	135.000	-135.000	-48.257	
EBIT	71.251	1.989.633	3.674.712	100.414	-114.299	-97.247	
Rată EBIT - % venituri operaționale	6,7%	54,5%	65,3%	3,9%	-12,4%	-46,7%	

Rată de creștere cifra de afaceri		4,0%	7,9%	10,2%	3,4%	3,7%	1,7%
Buget de Venituri și Cheltuieli (lei)	01.06.2021 - 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	Perpetuitate
Venituri din vânzarea mărfurilor							
Producția vândută	205.413	305.087	329.090	362.676	375.108	389.115	395.730
Venituri din subvenții de exploatare (aferente CA nete)							
Venituri din dobanzi înregistrate de entitățile radiate din Reg. General și care mai au în derulare contracte de leasing							
Reduceri comerciale acordate							
Cifra de afaceri	205.413	305.087	329.090	362.676	375.108	389.115	395.730
Venituri aferente costului producției în curs de execuție							
Venituri din producția de imobilizări							
Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale							
Venituri din producția de investiții imobiliare							
Venituri din subvenții de exploatare							
Alte venituri ale exploatarei	986.626						
Total venituri	1.192.039	305.087	329.090	362.676	375.108	389.115	395.730
Cheltuieli privind mărfurile							
% venituri din vânzarea mărfurilor							
Cheltuieli materiale	7.080	9.153	9.873	10.880	11.253	11.673	
%CA	3,4%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Cheltuieli cu utilitățile	13.874	15.254	16.455	18.134	18.755	19.456	
%CA	6,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Cheltuieli cu personalul	198.798	76.272	82.273	90.669	93.777	97.279	
%CA	96,8%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	
Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestații externe)	191.354	45.763	49.364	54.401	56.266	58.367	
%CA	93,2%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	24.772	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	
%CA	12,1%	8,2%	7,6%	6,9%	6,7%	6,4%	
Alte cheltuieli de exploatare	973.000	15.254	16.455	18.134	18.755	19.456	
% venituri operaționale	81,6%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Reduceri comerciale primite							
Total cheltuieli operaționale	1.408.878	186.695	199.417	217.218	223.807	231.230	235.161
EBITDA	-216.839	118.391	129.673	145.458	151.302	157.885	160.569
Rată EBITDA - % venituri operaționale	-18,2%	38,8%	39,4%	40,1%	40,3%	40,6%	40,6%
Amortiz. și proviz. (imob. corp. și necorp.)	127.934	158.939	158.939	158.939	158.939	158.939	158.939
Ajustarea valorii activelor circulante							
Ajustări privind proviz. pentru riscuri și cheltuieli							
EBIT	-344.774	-40.548	-29.266	-13.481	-7.637	-1.054	1.630
Rată EBIT - % venituri operaționale	-167,8%	-13,3%	-8,9%	-3,7%	-2,0%	-0,3%	0,4%

Elementele de cheltuieli pentru perioada 2022 – 2023 au fost ajustate negativ față de istoric deoarece prin vânzarea unor imobile întreprinderea va trebui să-și reducă substanțial și cheltuielile.
O dată cu scăderea cheltuielilor, marja EBITDA va crește către mediana pieței care este 50%.

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.

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

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

τ – 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)

β – riscului sistematic al întreprinderi sau întreprinderilor comparabile

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

α – 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 β

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

Astfel, rata de actualizare este următoarea:

Parametru	Definition	Formulă	Valoare	Sursa
Rfr nominală	Rata fără risc nominală		1,58%	https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-
Inflație previzionată	Inflația previzionată, pe termen lung		2,0%	Federal Reserve of United States, www.federalreserve.gov/monetarypolicy
Rfr reală	Rata fără risc reală	Rata fără risc nominală - inflația previzionată	-0,4%	
Inflație previzionată	Inflația previzionată, pe termen lung		2,5%	BNR, National Bank of Romania, www.bnro.ro
Rfr nominală	Rata fără risc nominală	Rata fără risc reală + Inflația previzionată	2,1%	
ERP	Prima de risk a pieței de capital dezvoltate		4,38%	Damodaran, ERP 1 iulie 2021, COVID adjusted
β_u	Risc sistematic pentru companie neîndatorată		0,65	Damodaran, REIT, Emerging Markets
β_l	Risc sistematic pentru companie îndatorată	$\beta_u \cdot (1 + D/E(1-t))$	0,87	
CRP	Prima de risc de țară		2,13%	http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html
α	Prima de risc nesistematic,		1,0%	estimare evaluator
Ke	Costul capitalului propriu	$Rfr + ERP \cdot \beta + CRP + \alpha$	9,0%	
D/E	Levier financiar		38,7%	Damodaran, REIT, Emerging Markets
$E/(D+E)$		$E / (D + E) = 1 / (1 + D/E)$	72,1%	
$D/(D+E)$		$D / (D + E) = 1 - E / (D + E)$	27,9%	
Kd	Rata nominală a dobânzii		4,94%	http://www.bnro.ro/Baza-de-date-interactiva-604.aspx#
t	Cota de impozitare (nominală)		16,0%	
$Kd \cdot (1-t)$	Rata efectivă a dobânzii		4,1%	
WACC	Costul mediu ponderat al capitalului	$Ke \cdot E/(D+E) + Kd \cdot D/(D+E) \cdot (1-t)$	7,7%	Costul mediu ponderat al capitalului

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

Astfel, pentru perioada de analiză explicită am folosit ca rată de actualizare costul capitalului propriu (9%) iar pentru perpetuitate costul mediu ponderat al capitalului (7,7%), 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 activității 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	31.05.2021	01.06.2021 - 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	Perpetuitate
Cifra de afaceri (moneda nominala)	923.049	863.745	946.080	677.360	436.356	276.893	88.064	205.413	305.087	329.090	362.676	375.108	389.115	395.730
% creștere nominala	6%	-6%	10%	-28%	-36%	-37%			4,0%	7,9%	10,2%	3,4%	3,7%	1,7%
Total venituri operationale	1.053.151	1.070.991	3.650.707	5.629.554	2.568.208	920.033	208.151	1.192.039	305.087	329.090	362.676	375.108	389.115	395.730
Cheltuieli operaționale, din care	819.385	824.324	1.285.841	1.737.138	2.221.795	922.463	214.332	1.408.878	186.695	199.417	217.218	223.807	231.230	235.161
% CA	77,8%	77,0%	35,2%	30,9%	86,5%	100,3%	103,0%	685,9%	61,2%	60,6%	59,9%	59,7%	59,4%	59,4%
EBITDA	233.766	246.667	2.364.866	3.892.416	346.413	-2.430	-6.182	-216.839	118.391	129.673	145.458	151.302	157.885	160.569
% venituri operaționale	22,2%	23,0%	64,8%	69,1%	13,5%	-0,3%	-3,0%	-18,2%	38,8%	39,4%	40,1%	40,3%	40,6%	40,6%
Minus : Amortiz. și proviz. (imob. corp. si necorp.)	154.780	155.784	161.836	125.486	250.015	240.084	91.066	127.934	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	48.257	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	-48.257	0	0	0	0	0	0	0
% Total venituri	17%	20%	40%	32%	56%	40%	103%	62%	52%	48%	44%	42%	41%	40%
EBIT	78.986	71.251	1.989.633	3.674.712	100.414	-114.299	-97.247	-344.774	-40.548	-29.266	-13.481	-7.637	-1.054	1.630
Minus : Impozit pe profit/venit	0	2.658	389.126	579.927	245.521	0	-140	0	0	0	0	0	0	261
Profit operational net (EBIT - Impozit pe profit)	78.986	68.593	1.600.507	3.094.785	-145.107	-114.299	-97.107	-344.774	-40.548	-29.266	-13.481	-7.637	-1.054	1.369
Plus : Amortizare si deprecieri								127.934	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								14.742	-17.107	-17.902	1.804	668	752	1.107
Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor								694.919	95.764	107.841	103.920	110.899	117.398	79.731
WACC 2021-2026	9,0%													
WACC perpetuitate	7,7%													
Perioada de actualizare								0,6	1,6	2,6	3,6	4,6	5,6	
Factorul de actualizare								0,95	0,87	0,80	0,73	0,67	0,62	
Fluxuri de numerar actualizate								660.820	83.540	86.301	76.291	74.687	72.530	

Societatea REGAL SA, având ca acționar și 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 7,7% respectiv creșterea așteptată în perpetuitate de 1,7%, rata de capitalizare utilizată în vederea estimării valorii terminale este de 6%.

În cele ce urmează prezentăm sintetic valoarea terminală actualizată:

Valoare terminala (lei)	
Fluxuri de numerar - an terminal	79.731
Rata de crestere in perpetuitate - g	1,7%
EBITDA - an terminal	160.569
Valoarea terminala	1.339.377
Perioada de actualizare	5,6
Factorul de actualizare CF perpetuu	0,66
Valoarea terminala actualizata	887.348
%valoarea intreprinderii	46%

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 pe termen scurt	
Categorie	31.05.2021
Datorii față de acționari	24.069
Dividende de plată	208.482
Împrumuturi și datorii asimilate (167)	36.390
Total	268.942

Valoarea disponibilului bănesc, conform datelor sintetizate în evidențele contabile este de 1.737.798 lei.

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

Acestea constau în investiții pe termen scurt, imobilizări financiare și proprietăți imobiliare:

Active în afara exploatării	Valoare contabilă	Valoarea de piață	Impozit (16%)	Valoarea realizabilă netă
Investiții pe termen scurt	24.440,00	24.440	0	24.440
Imobilizări financiare (garanții depuse la furnizorii de utilități)	3.709,00	3.709	0	3.709
Teren Francezi	3.025.782	3.065.695	6.386	3.059.309
Total	3.053.931	3.093.844	6.386	3.087.458

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.
Valoarea Intreprinderii		
Fluxuri de numerar acualizate	1.054.169	lei
Valoarea terminala	1.339.377	lei
Factorul de actualizare	0,66	
Valoarea terminala actualizata	887.348	lei
<i>% valoarea intreprinderii</i>	46%	
Valoarea intreprinderii	1.941.516	lei
Plus : Active in afara exploatarii	3.087.458	lei
Minus: Total Datorii Financiare	268.942	lei
Plus: Lichiditati	1.737.798	lei
Datorii nete	-1.468.857	lei
Valoarea Capitalului Actionarilor	6.498.000	lei
Numar total de acțiuni	1.200.000	
Valoarea de piata / acțiune	5,4150	lei

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

6.498.000 lei, echivalent cu 5,4150 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 31.05.2021
- situația elementelor patrimoniale la 31.05.2021 (active imobilizate, active circulante, datorii, etc).

Ajustările efectuate asupra elementelor bilanțiere ale societății la data de 31.05.2021 (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	31.05.2021	Ajustări	Valori ajustate
ACTIVE IMOBILIZATE	7.988.253	169.718	8.157.971
Imobilizări necorporale	817	0	817
Terenuri și construcții	1.618.868	17.097	1.635.965
Echipamente de lucru și mobilier	43.829	0	43.829
Imobilizări în curs	18.125	0	18.125
Investiții imobiliare	6.302.905	152.621	6.455.527
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	1.635.965
Investiții imobiliare	venit	capitalizare	3.389.832
Teren Francezi	pieță	comparații directe	3.065.695
Total			8.091.492

2. Stocuri – La data evaluării, compania deținea în gestiune stocuri în valoare de 391 lei constând în materiale. Asupra acestor stocuri nu a fost necesară realizarea de ajustări.

Descriere	31.05.2021	Ajustări	Valori ajustate
STOCURI	391	0	391
Materii prime și materiale	391	0	391
Producție în curs	0	0	0
Produse finite și 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 41.414 lei, reprezentate de creanțe comerciale și alte creanțe:

Descriere	31.05.2021	Ajustări	Valori ajustate
CREANȚE	41.414	0	41.414
Creanțe comerciale	18.891	0	18.891
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	22.523	0	22.523

Asupra acestor elemente de activ nu au fost realizate ajustări.

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

Descriere	31.05.2021	Ajustări	Valori ajustate
LICHIDITĂȚI ȘI INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	1.737.798	0	1.737.798
CHELTUIELI ÎN AVANS	28.325	0	28.325

Elemente de pasiv

1. Capitaluri proprii – se compun din:

Descriere	31.05.2021	Ajustări	Valori ajustate
CAPITAL PROPRIU	9.519.490	169.718	9.689.208
Capital social	120.000	0	120.000
Rezerve	24.000	0	24.000
Prime legate de capital	0	0	0
Diferențe din reevaluare	7.486.703	169.718	7.656.421
Rezultatul exercițiului	-91.568	0	-91.568
Repartizare profit	0	0	0
Rezultat reportat	1.980.355	0	1.980.355
Acțiuni proprii	0	0	0
Castiguri/pierderi legate de instrumente de capital	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 curente și nu necesită ajustări.

Descriere	31.05.2021	Ajustări	Valori ajustate
PROVIZIOANE	0	0	0
DATORII	301.131	0	301.131
Împrumuturi si sume datorate institutiilor de	0	0	0
Furnizori	4.196	0	4.196
Sume datorate entitatilor afiliate	0	0	0
Alte datorii	296.935	0	296.935
VENITURI ÎN AVANS	0	0	0
TOTAL PASIV	9.820.621	169.718	9.990.339

Rezultatul evaluării prin abordarea bazată pe active, este:

Descriere	31.05.2021	Ajustări	Valori ajustate
ACTIVE IMOBILIZATE	7.988.253	169.718	8.157.971
Imobilizări necorporale	817	0	817
Terenuri și construcții	1.618.868	17.097	1.635.965
Echipamente de lucru si mobilier	43.829	0	43.829
Imobilizări în curs	18.125	0	18.125
Investitii imobiliare	6.302.905	152.621	6.455.527
Alte active imobilizate	0	0	0
Avansuri	0	0	0
Imobilizări financiare	3.709	0	3.709
STOCURI	391	0	391
Materii prime si materiale	391	0	391
Producție în curs	0	0	0
Produse finite si mărfuri	0	0	0
Avansuri pentru cumpărături de stocuri	0	0	0
CREANȚE	41.414	0	41.414
Creanțe comerciale	18.891	0	18.891
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	22.523	0	22.523
TITLURI DE PLASAMENT	0	0	0
LIHIDITĂȚI ȘI ASIMILATE	1.762.238	0	1.762.238
CHELTUIELI ÎN AVANS	28.325	0	28.325
TOTAL ACTIV	9.820.621	169.718	9.990.339
CAPITAL PROPRIU	9.519.490	169.718	9.689.208
Capital social	120.000	0	120.000
Rezerve	24.000	0	24.000
Prime legate de capital	0	0	0
Diferențe din reevaluare	7.486.703	169.718	7.656.421
Rezultatul exercițiului	-91.568	0	-91.568
Repartizare profit	0	0	0
Rezultat reportat	1.980.355	0	1.980.355
Acțiuni proprii	0	0	0
Castiguri/pierderi legate de instrumente de c	0	0	0
PATRIMONIUL PUBLIC	0	0	0
PATRIMONIUL PRIVAT	0	0	0
Subventii pentru investitii	0	0	0
PROVIZIOANE	0	0	0
DATORII	301.131	0	301.131
Împrumuturi si sume datorate institutiilor de	0	0	0
Furnizori	4.196	0	4.196
Sume datorate entitatilor afiliate	0	0	0
Alte datorii	296.935	0	296.935
VENITURI ÎN AVANS	0	0	0
TOTAL PASIV	9.820.621	169.718	9.990.339

Activ net contabil	9.519.490	lei
Activ net ajustat	9.689.000	lei
Număr acțiuni	1.200.000	acțiuni
Valoare acțiune (contabilă)	7,9329	lei / acțiune
Valoare acțiune (ajustată)	8,0742	lei / acțiune
Data	31.05.2021	
Curs Lei/Euro la data evaluării	4,9198	

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

9.689.000 lei, echivalent cu 8,0742 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:

6.498.000 lei, echivalent cu 5,4150 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:

9.689.000 lei, echivalent cu 8,0742 lei/acțiune.

Astfel, valoarea a 100% din capitalul social al REGAL S.A., și valoarea pe acțiune, obținute conform prevederilor art. 134 (4) din Legea 31/1990, ca medie a celor două abordări aplicate, sunt:

8.093.500 lei, echivalent cu 6,7446 lei/acțiune.

Popa Mircea Gabriel

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
					mp	5/31/2021	mp.			euro /luna	euro/mp	
1	Terasa Intim	Str.Macedona Nr.2	1970	P	507	469,66	618	618		910,00	1,9	
		Magazie				12,00				50	4,2	134,28
		Depozit				73,92				210	2,8	0
		Intim				383,74				650	1,7	134,28
2	Terasa Tineretului	Domneasca nr.139	1992	P	328	281,53	574	574		225	0,80	0
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	3.475,00	3,01	
		Incinta sediu				15,00				450	30	0
		Birou sediu				16,53				115	6,96	0
		Birou sediu				17,12				130	7,59	0
		Birou sediu				9,46				80	8,46	0
		Birou sediu				11,05				100	9,05	0
		Neinchiribil sediu				255,72						0
		De inchiriat				175,29				1.230	7,02	0
		REGAL sediu				164,50						0
		Garaj inchiriat				53,73				370	6,89	0
		Restaurant Elite				437,82				1.000	2,28	0
5	Bar L2	Str Galatii Noi	1985	P	149,41	135,38	63,18	37	26,18	900	6,65	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	5.720,00	2,34	
	TOTAL Inchiriate					1.237,98				3.170	2,56	166,67
	TOTAL Neinchiriate					409,68				2.550	6,22	
	Sediu					420,22						
	Complex Francezi					44,80						
	Bar Orient- uzură 100%					246,47						
			Total Su inchiriable la			1.647,7						

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
I.	VENITURI TOTALE	1.925.600	154.450	109.450	879.300	782.400
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
2	VENITURI FINANCIARE	14.000	2.550	4.550	2.400	4.500
	-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
II.	CHELTUIELI TOTALE	1.828.010	242.000	195.507	770.403	620.100
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
2	CHELTUIELI FINANCIARE	6.000	0	2.500	1.500	2.000
	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	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.
Acestea 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	
			Total	2.548,69		1.922,77	2.011,85	2.054,99	

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 preponderența din spații comerciale situate la parter de bloc. În prima parte a anului 2021 chiriiile 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:

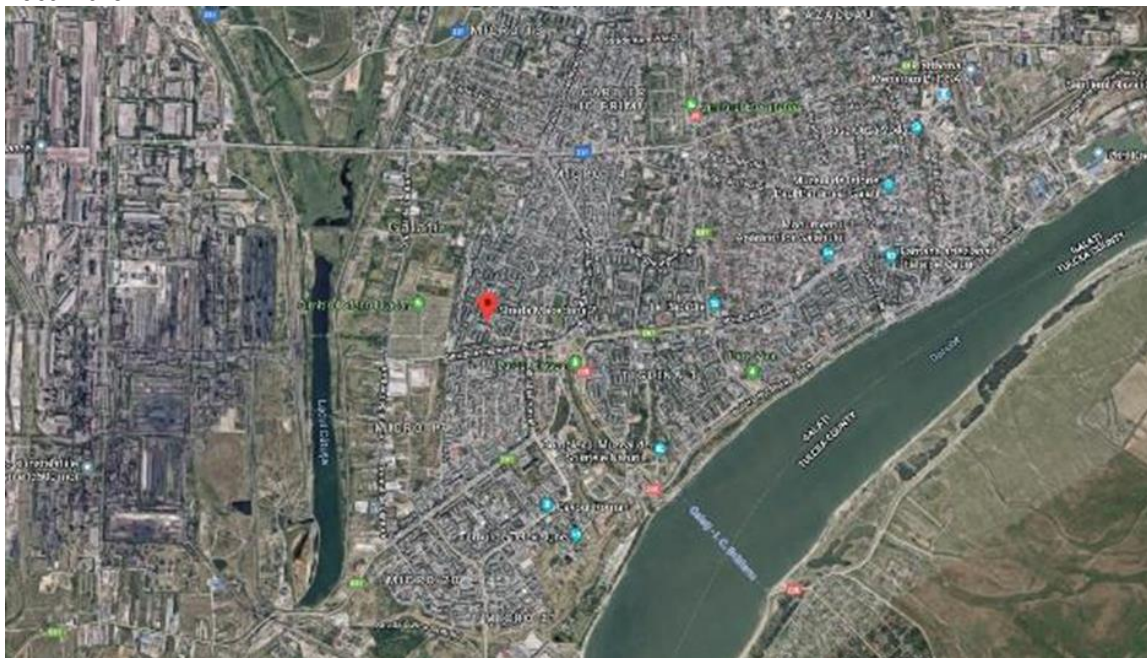
Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

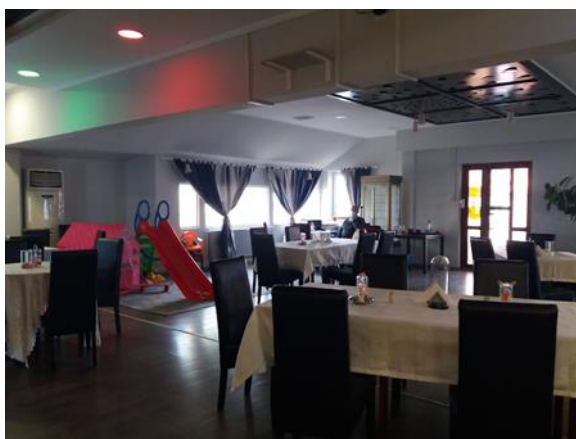
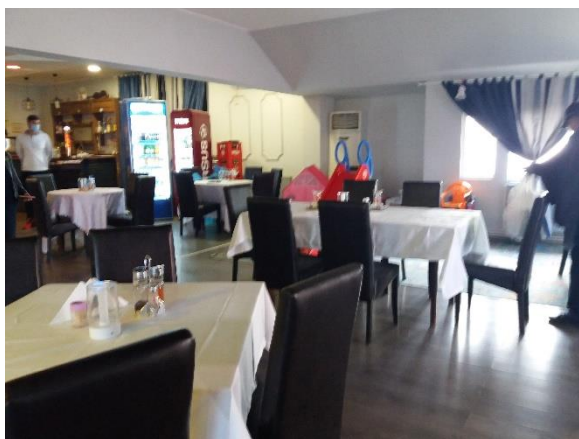
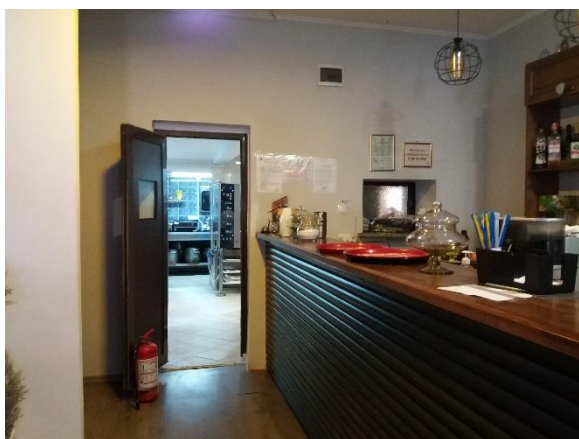
Având în vedere tipul proprietăților evaluate: cea mai bună utilizare a imobilelor închiriate este cea curentă la data evaluării (comercială, birouri sau depozitare); cea mai bună utilizare a terenului din Complexul Francezi este comercială având în vedere amplasarea, precum și forma dimensiunea terenului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

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

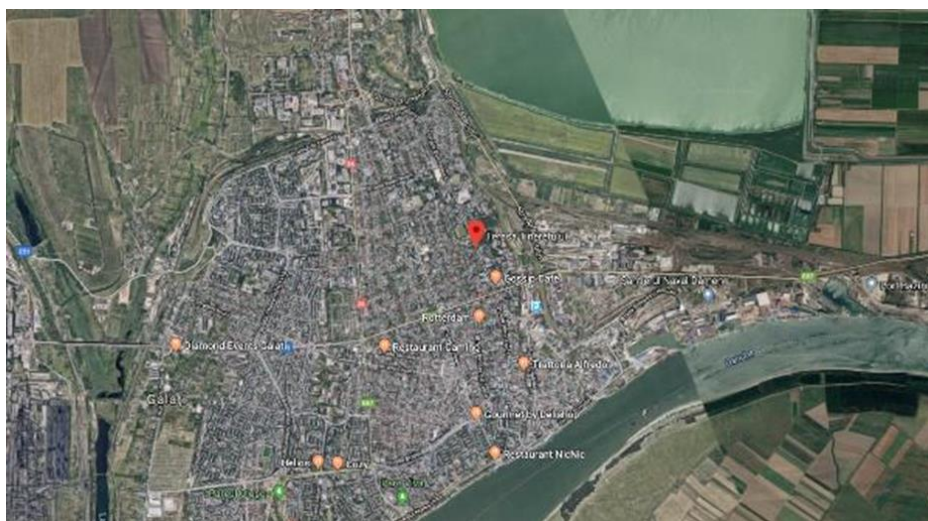


Localizare



Terasa Tineretului

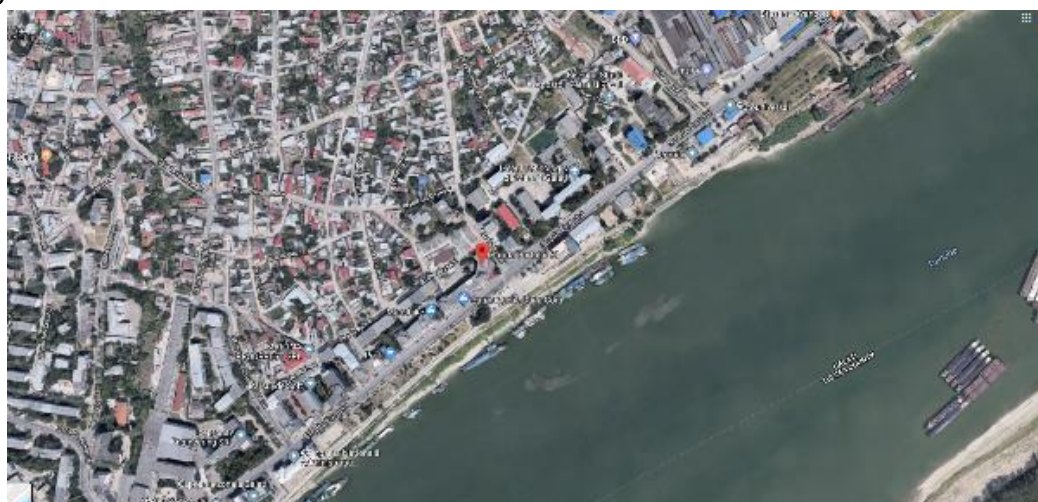
Localizare



Sifonărie Olt



Localizare



Complex Potcoava de Aur

Spatiu administrativ





Restaurant ELITE



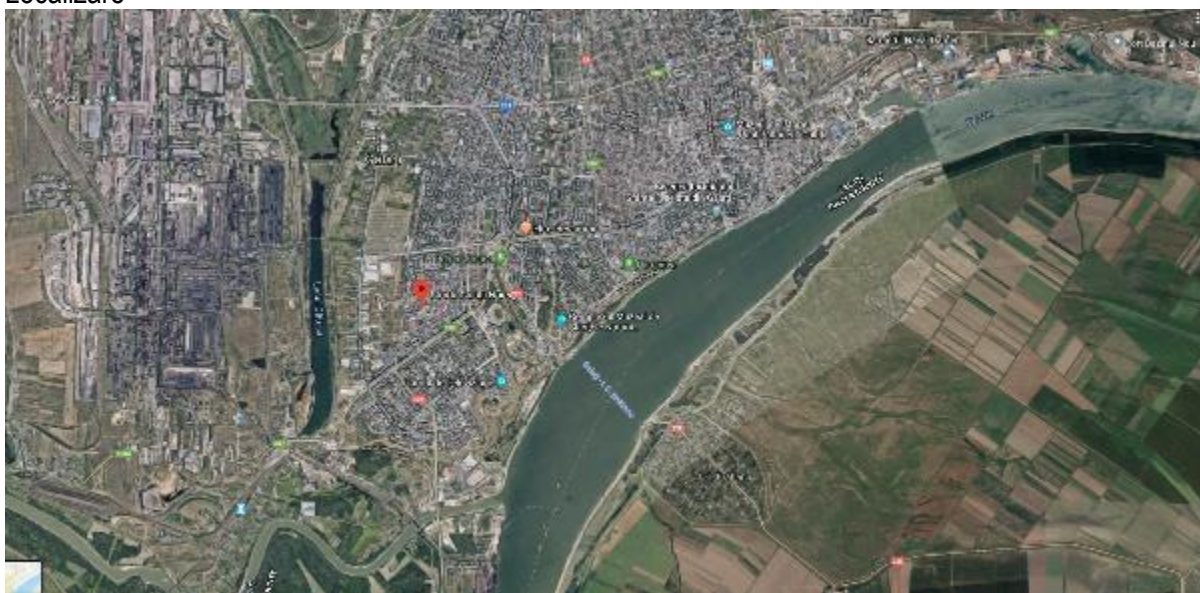
Localizare



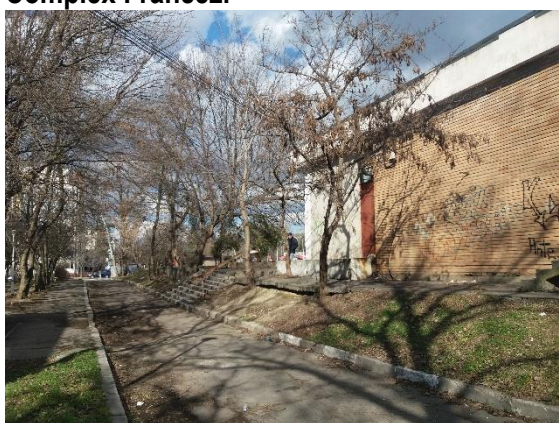
Cofetărie L2



Localizare



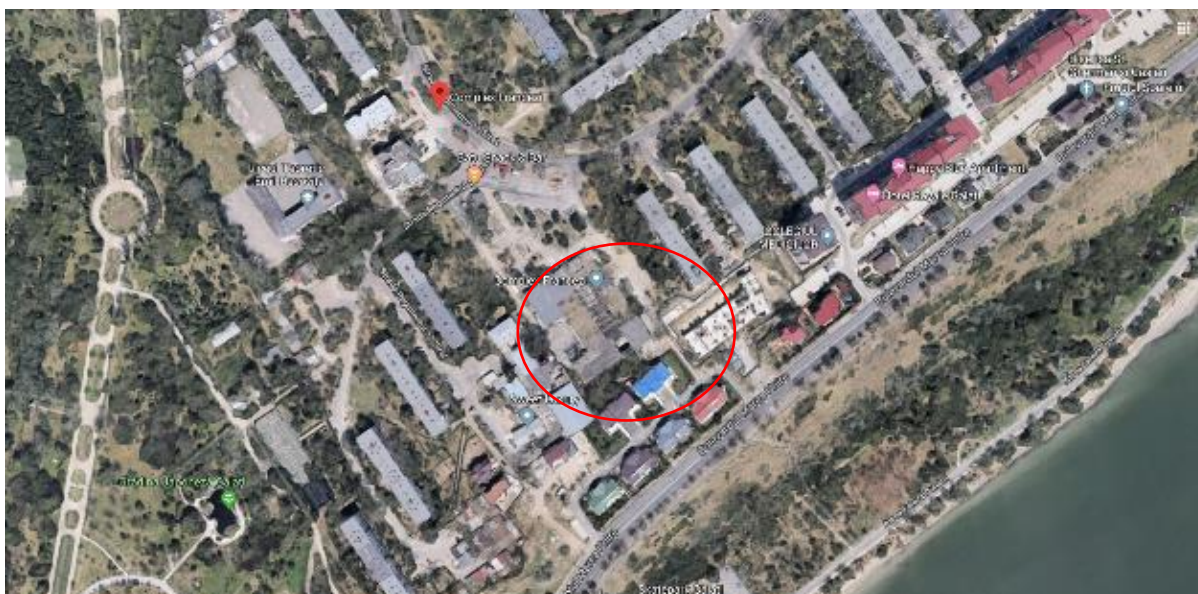
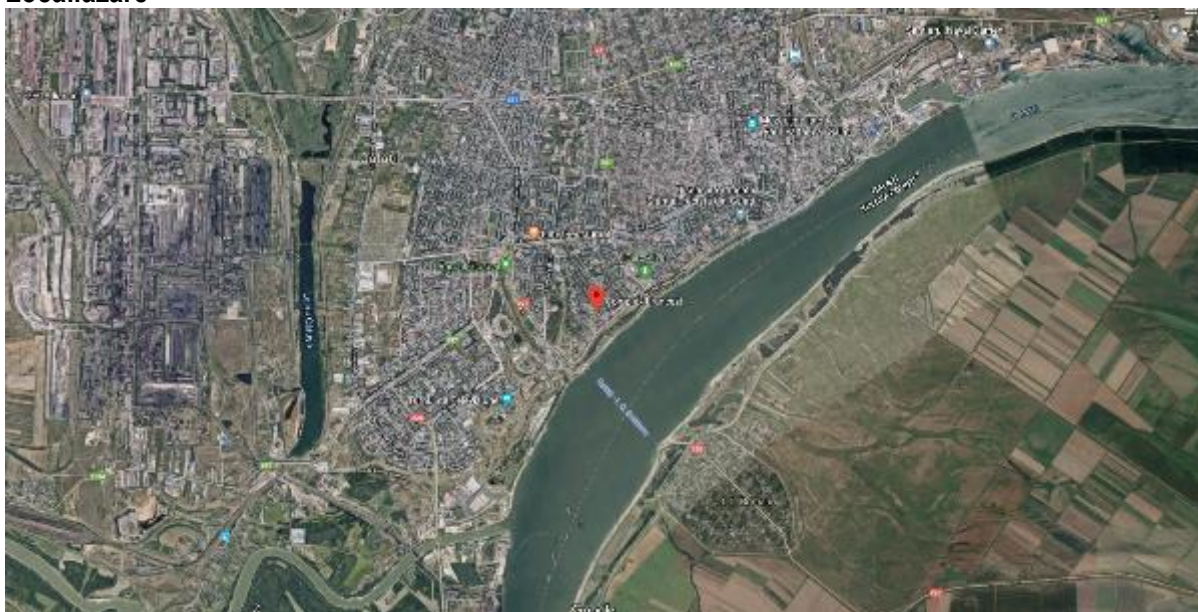
Complex Francezi



**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)			220	170	161

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

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	A	B	C
	Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		198,0	153,0	144,9
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)		198,0	153,0	144,9
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)		198,0	153,0	144,9
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)		198,0	153,0	144,9
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)		198,0	153,0	144,9
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)		198,0	153,0	144,9
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)		198,0	153,0	144,9
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)		188,1	160,7	144,9
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)		188,1	160,7	144,9
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)		169,3	160,7	159,4
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)		169,3	160,7	159,4
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
	Preț corectat (Eur/mp)		170	161	159
	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)	5.311			
	Opinie EUR / mp	€ 161,00			
	Valoare estimata _EURO	855.000			

Ajustările 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
 - Ajustările 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 mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli de exploatare (% includ întreținerea și reparațiile)	Cheltuieli de exploatare (eur)	VNE EUR/an	Factor de capitalizare (10 ani)	Valoare capitalizată 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 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 euro/mp	Rată de 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
Acđ (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
Cost demolare total (euro)	72.706

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
Valoare teren _EURO	722.792
Perioada de actualizare (ani)	2
Rată de actualizare investiții în terenuri	7,7%
Factor de actualizare	0,86
Valoare teren _EURO	623.134
Valoare teren _EURO/ mp	117,3
Valoare teren _LEI	3.065.695

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 reprezentativ², 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.

² 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 maturitate³, 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: $V = VNE / c$

³ 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 mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli de exploatare	Cheltuieli de exploatare (eur)	VNE EUR/an	Rata de capitalizare netă %	Valoare capitalizată EUR	Valoare capitalizată lei
Magazie	12,00	3,00	432	80%	346	10%	35	311	9,5%	3.274	16.108
Depozit	73,92	3,00	2.661	80%	2.129	10%	213	1.916	9,5%	20.168	99.225
Terasa Intim	383,74	3,00	13.815	80%	11.052	10%	1.105	9.947	9,5%	104.700	515.105
									TOTAL	128.143	630.438
Terasa Tineretului	281,53	4,50	15.203	80%	12.162	10%	1.216	10.946	9,5%	115.220	566.859
									TOTAL	115.220	566.859
Sifonărie Olt 3	15,75	7,50	1.418	85%	1.205	10%	120	1.084	9,5%	11.415	56.158
									TOTAL	11.415	56.158
Resturant Elite	416,14	7,00	34.956	85%	29.712	10%	2.971	26.741	9,5%	281.486	1.384.854
Magazie	18,07	3,00	650	85%	553	10%	55	498	9,5%	5.237	25.767
									TOTAL	286.723	1.410.621
Sediu administrativ	664,67	6,00	47.856	85%	40.678	10%	4.068	36.610	9,5%	385.369	1.895.937
Garaj	53,73	4,00	2.579	85%	2.192	10%	219	1.973	9,5%	20.768	102.175
									TOTAL	406.137	1.998.111
Spațiu comercial L2	112,38	6,00	8.091	80%	6.473	10%	647	5.826	9,5%	61.324	301.702
Cofetărie L2	23,06	6,00	1.660	80%	1.328	10%	133	1.195	9,5%	12.583	61.908
									TOTAL	73.907	363.610
Total	2.055									1.021.545	5.025.797

Astfel, valoarea totală a imobilelor închiriate sau închiriabile, obținută prin metoda capitalizării, este: **1.021.545 euro echivalent 5.025.797 lei**

Nota: Cu excepția sediului administrativ, din care o parte este trecută pe 212 – Construcții și o parte pe 215 – Investiții imobiliare, toate celelalte spații sunt trecute integral pe 215. Alocarea valorii pe 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:

			31.05.2021
Active imobiliare	Abordare	Metoda	Valoare de piață (lei)
Terenuri și clădiri (sediu administrativ)	venit	capitalizare	1.635.965
Investiții imobiliare	venit	capitalizare	3.389.832
Teren Francezi	piață	comparații directe	3.065.695
Total			8.091.492

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	https://lajumate.ro/teren-intravilan-construibil-10000mp-in-mun-galati-9510032.html
2	Galati, Str. Mihai Bravu	teren intravilan, deschidere la strada 43 ml; utilitati la strada	4.573	170	iunie 2021	https://lajumate.ro/teren-pe-strada-mihai-bravu-7804646.html
3	Galati, Str. Domneasca	teren intravilan, deschidere la strada 19 ml; utilitati la strada	2.084	161	mai 2021	https://www.storia.ro/oferta/teren-2084-mp-zona-ultracentrala-strada-domneasca-IDf1he.html#22f5cb2c62

Oferte vanzare terenuri:

Comparabila A



Salvează anunțul

Adrian Copaci
COMPANIE

0723243168

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

FINISAJE BONUS

Ultimele apartamente cu CF

Junior Residence Spre site >

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

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-)

Comparabila B

Teren pe strada Mihai Bravu

Galati, Galati

Acum 2 luni

778.000 EUR

Salvează anunțul

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 €/m²

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 (m²): **2 084 m²**
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.

AGENTIE IMOBILIARA

Identifică gratuit cea mai bună soluție de creditare. Pentru casa ta de pe Stora.ro.

Află mai mult

storia.ro

[2 084 m², teren de vanzare - Galati \(judet\), Strada Domneasca - 3579832 • www.storia.ro](https://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 Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: -1607	618	

Construcții

Crt	Nr cadastral 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
277 / 21/01/2003	
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) REGAL SA GALATI	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27525)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
741 / 05/02/2003	
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) BCR - SUCURSALA JUD. GALATI	
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 Gheorghita
(parafa și semnătura)

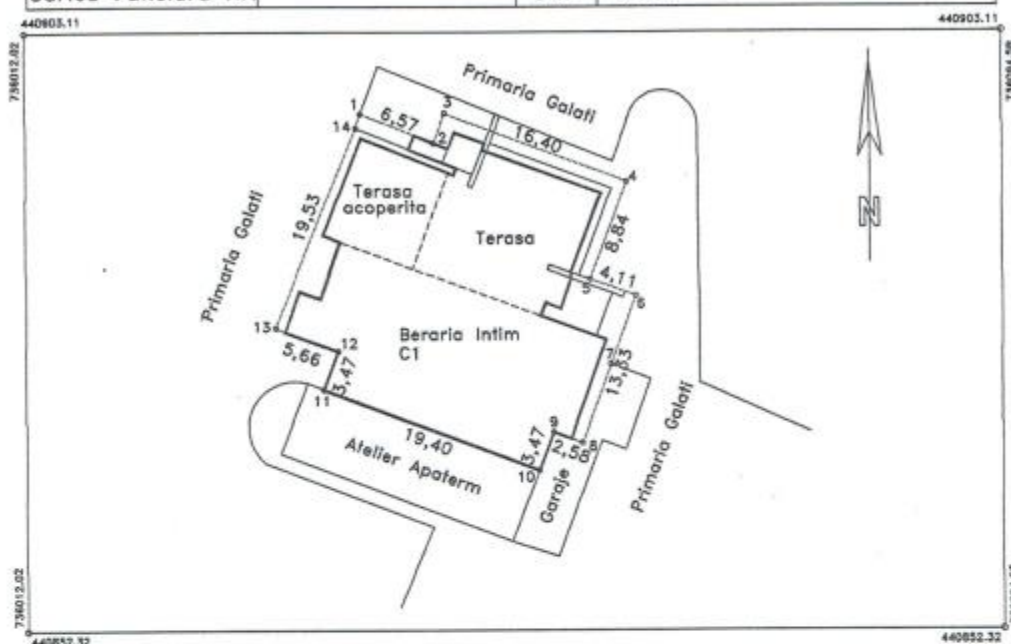
Semnat digital de Angela-Carla Gheorghita
Data: 2020.11.02 15:44:12
+02'00'

(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 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		

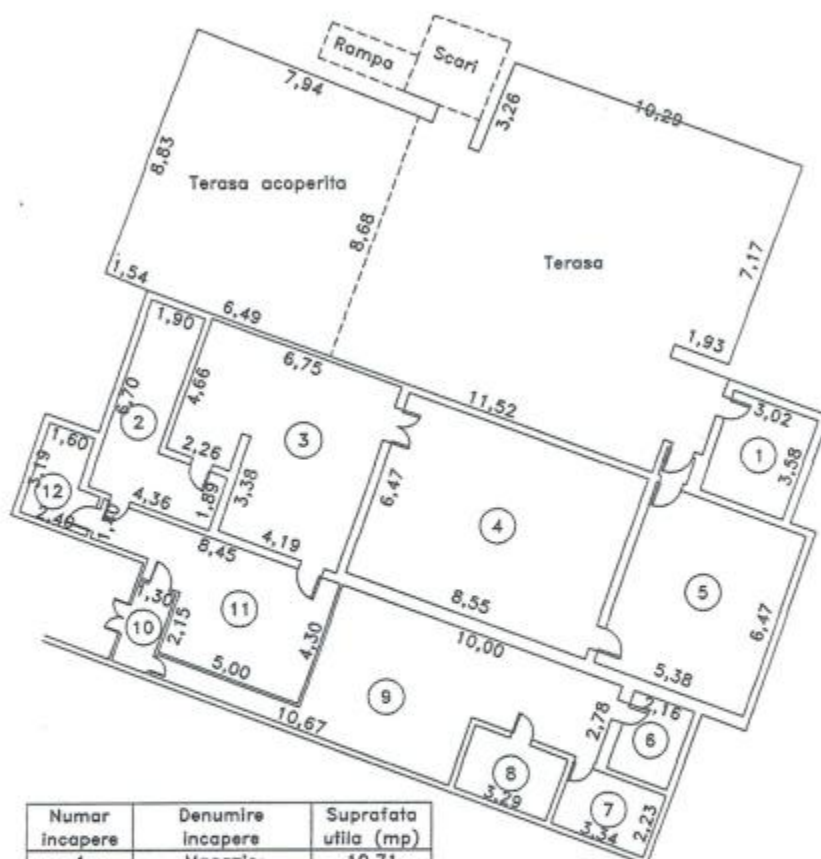
Executanti
S.C. INFOTOP S.R.L.
Sectia Nr. 420
Categorie

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; 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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10170 / 13/04/2007		
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 1/1	A1, A1.1
	1) SC REGAL SA , cu sediul in Galati, str. Brailei, complex Potcoava de Aur nr. 17	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 50526)	
55189 / 19/07/2017		
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 .

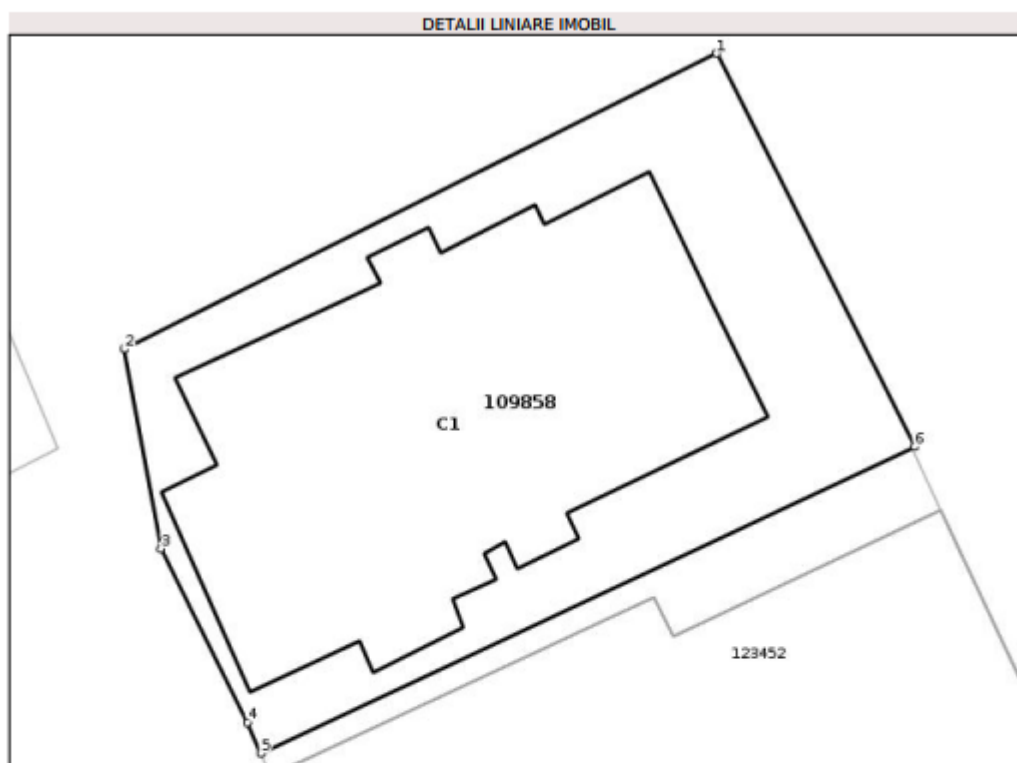
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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 inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (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,

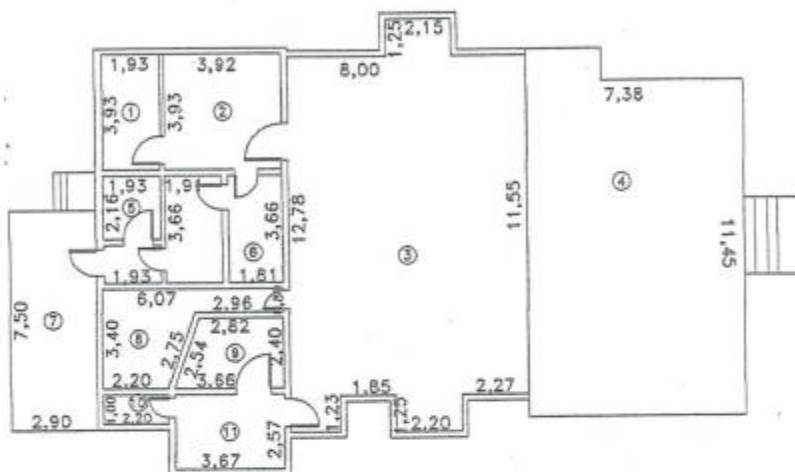
Ramona-Iulia Jeleriu-Krampulz
(parafa și semnătura)

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

(parafa și semnătura)

RELEVU C1 - Terasa Tinereții
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; terasa+trepțe in S-9.34 mp; (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
3956 / 02/03/2005		
Act nr. de dezmembrare și CVC aut nr 357/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) REGAL SA GALATI 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; terasa+trepte în S-9.34 mp; (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 dezbaterile 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,

/ /

Ramona
Iulia Jelieru-
Krampulz

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

(parafră și semnătura)

RELEVU LOT1-SIFONARIE

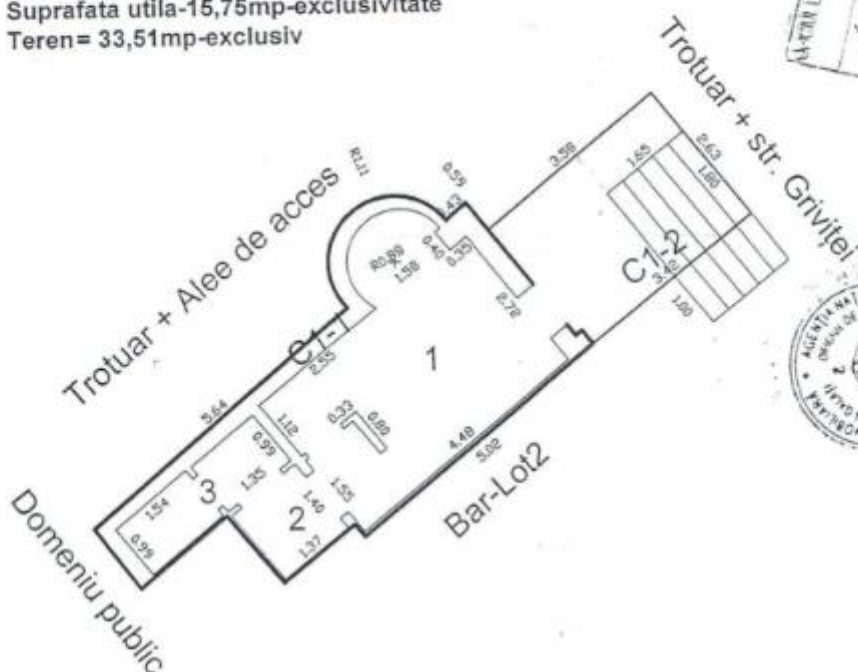
Scara 1 : 100

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



MAJOR DE CONSTRUCȚII PUBLICE GALATI
Verificat și recepționat
Inspector de specialitate



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		

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
12229 / 10/12/2001	
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) SC REGAL SA	
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

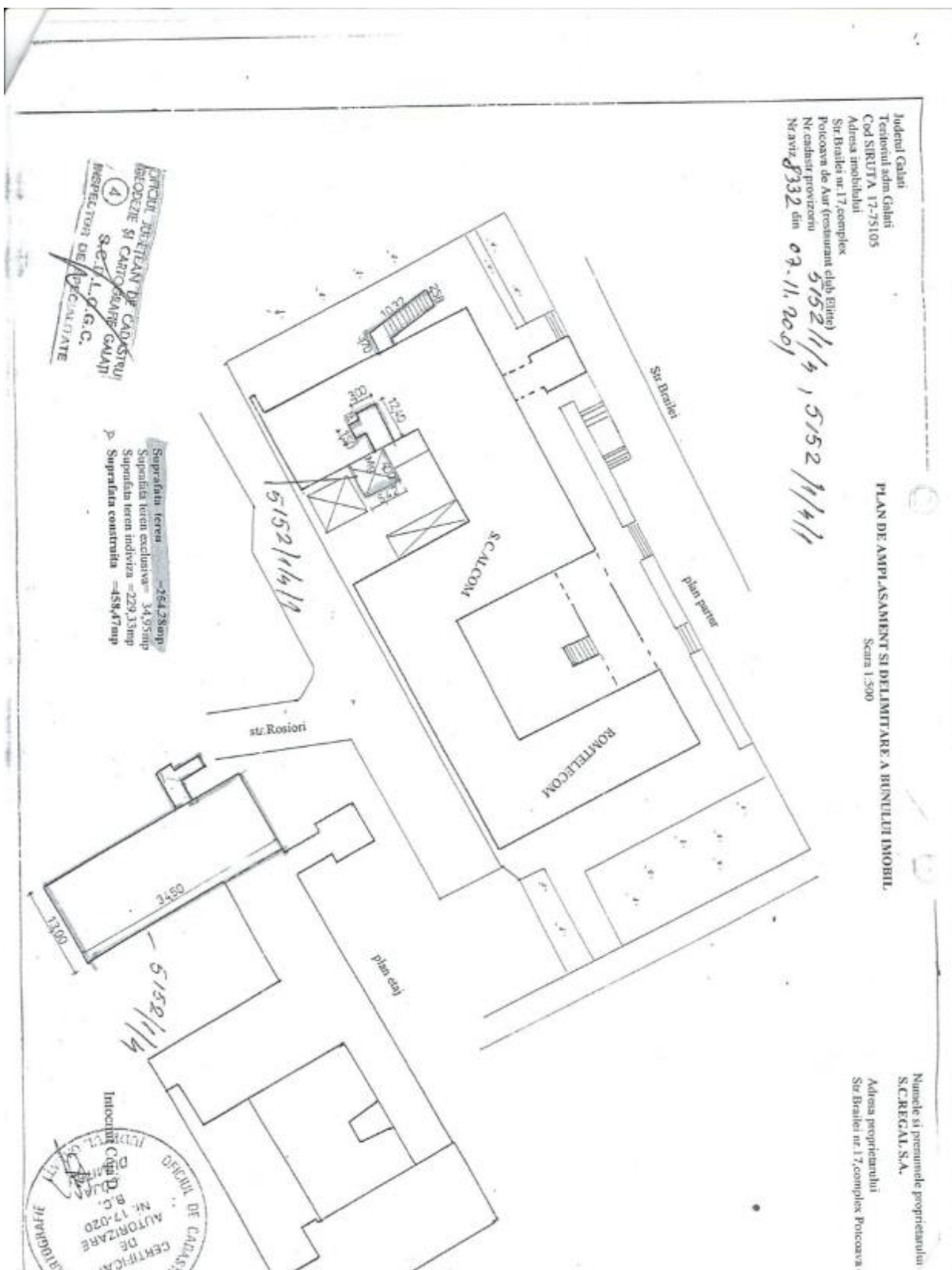
Mihaela Tudor

Semnat digital de Mihaela Tudor
Data: 20.11.2020 16:01:19 +EET

(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
12229 / 10/12/2001	
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.

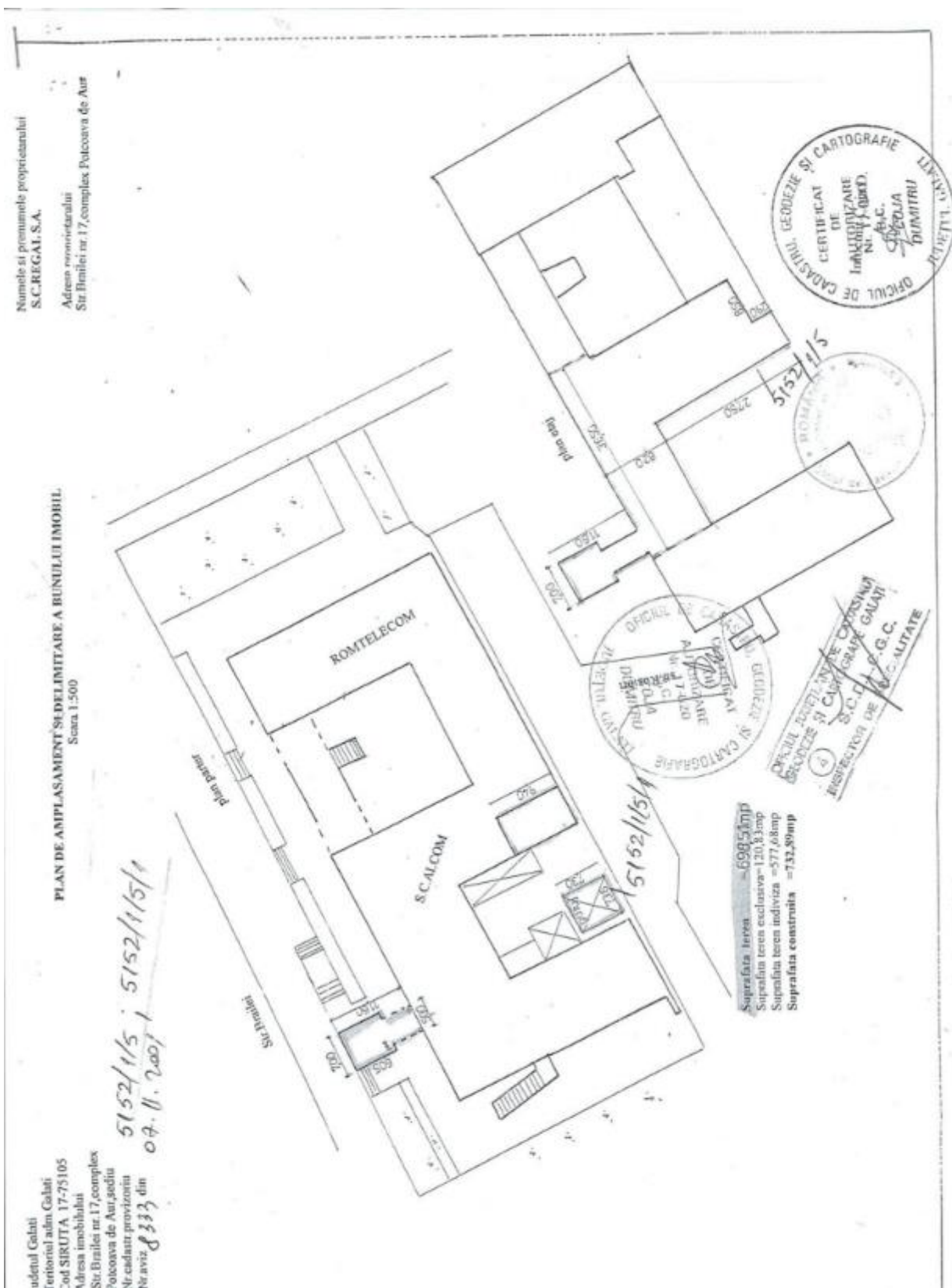
Data soluționării,
02-11-2020

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'

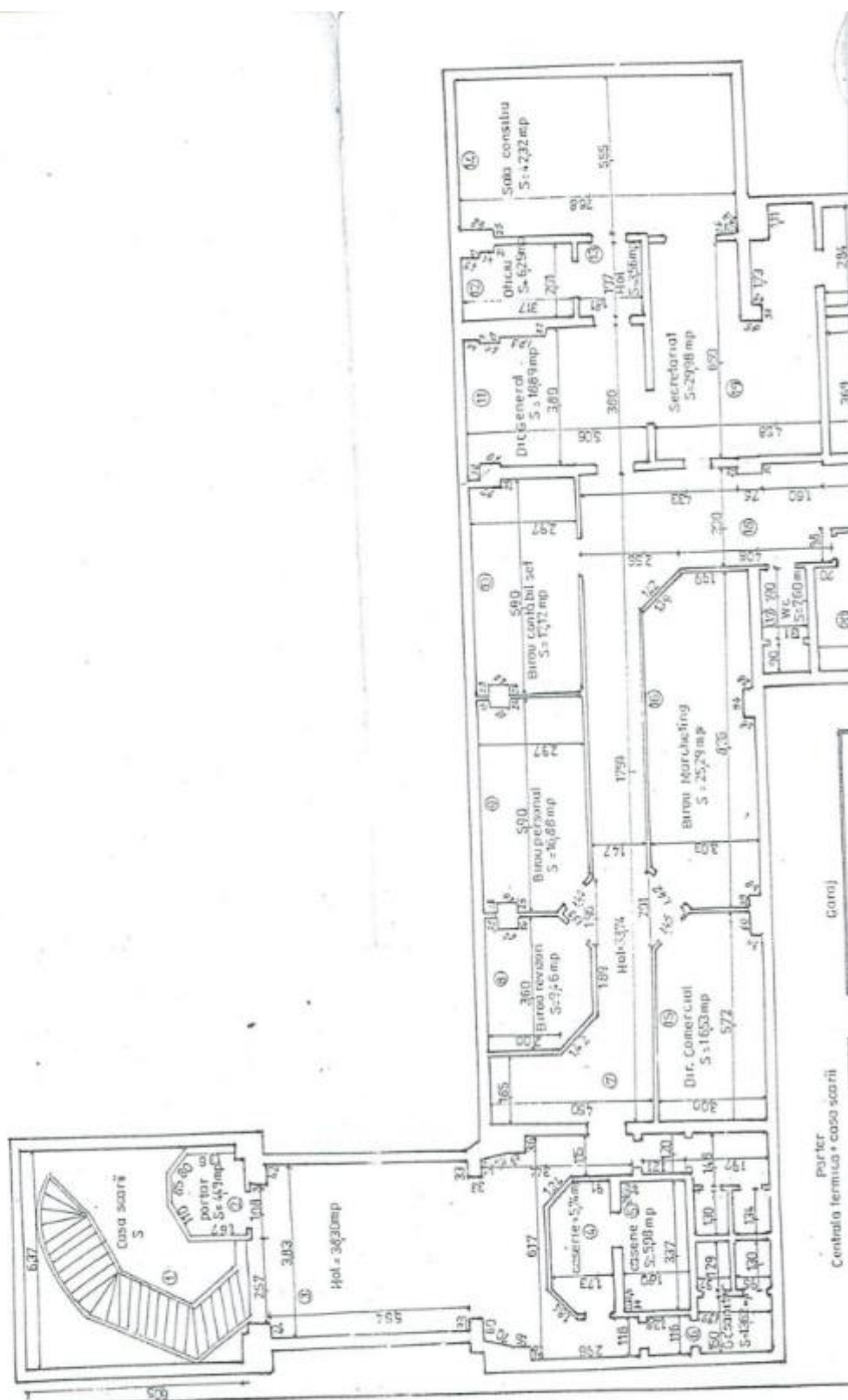


Judetul Galati
 Teritoriul adm. Galati
 Cod SIRUTA 17-75105
 Adresa imobilului
 Str. Brailei nr. 17
 Complex Pocoava de Aur(sediu)

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 Pocoava 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 Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 5152/1/5/1	54	in CF hartie s-53,73 mp

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referinta
12229 / 10/12/2001			
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) SC REGAL SA		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20197)		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini			Referinta
11060 / 27/02/2012			
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

(parafa și semnatura)

Referent,

(parafa și semnatura)

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 / Referinta
A1	101068	684	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 101068-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101068-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

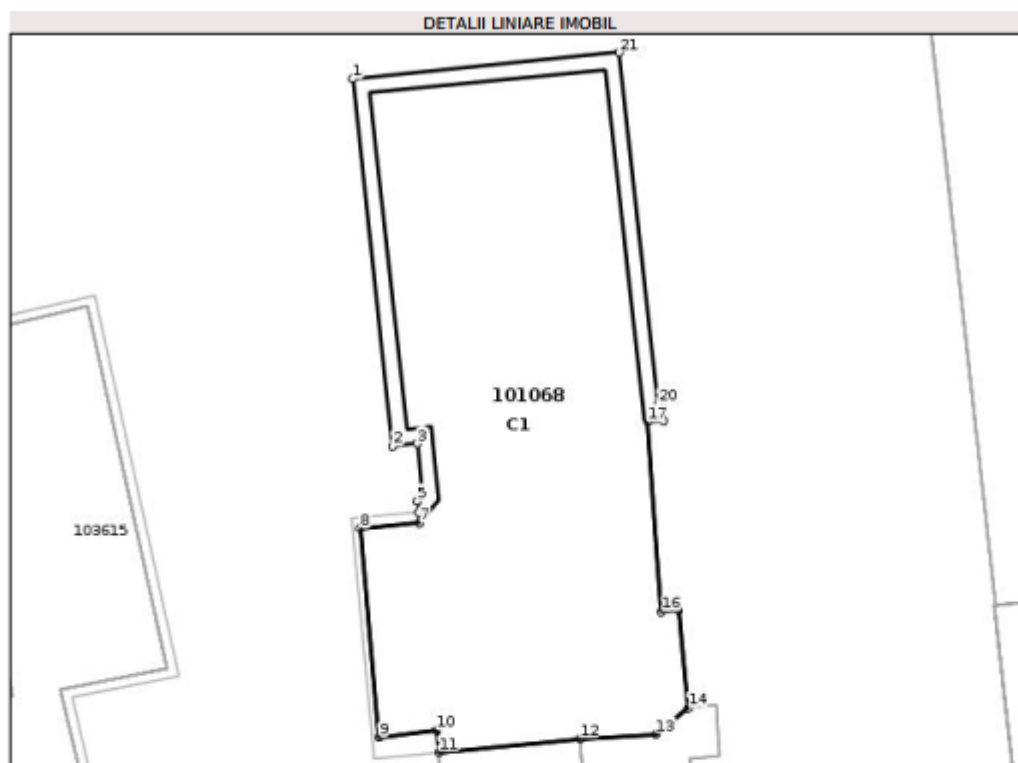
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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 început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (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
14117 / 07/03/2013		
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	A1, A1.1
1) SC REGAL SA , CIF:1647588, cu sediul in str. Brailei, Complex Potcoava de Aur nr.17, Galati		
81290 / 12/10/2017		
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

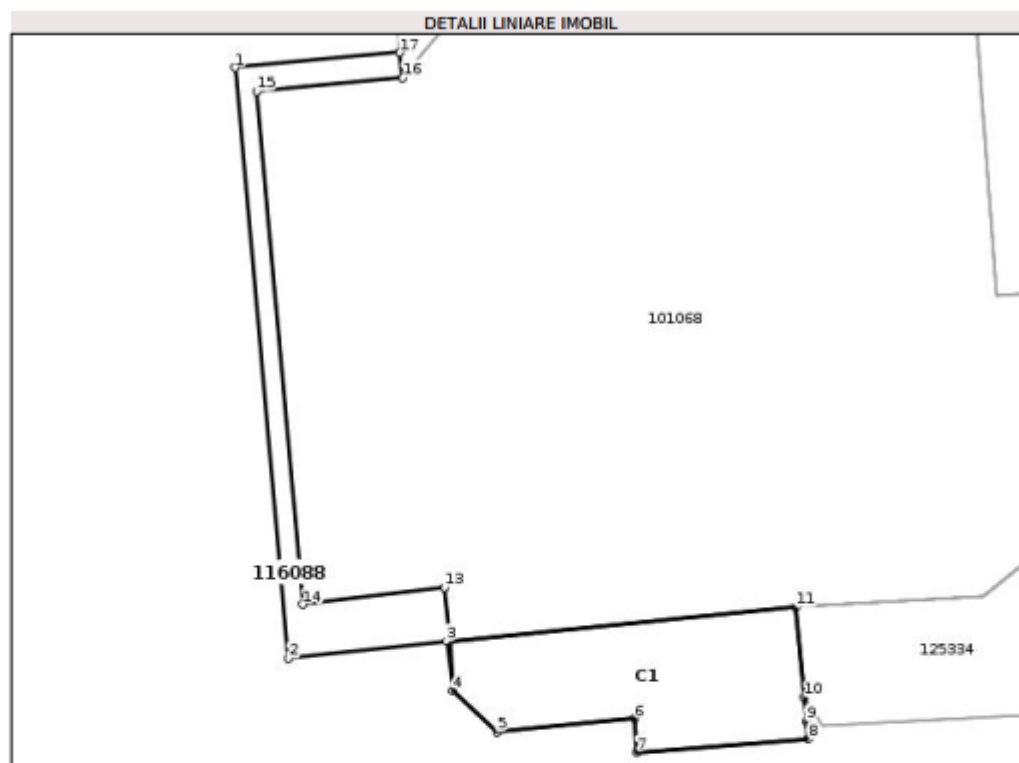
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30085 / 18/04/2016		
Act Notarial nr. Contract de inchiriere nr.1419, din 16/12/2015 emis de NP MIRCEA NAZARE (ÎNCHEIERE DE ÎNDREPTARE NR.1 din 12.01.2016-NP Nazare Mircea); Act Notarial nr. 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
25280 / 12/04/2017		
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 început	Punct sfârșit	Lungime segment (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% 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
14113 / 07/03/2013		
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	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) SC REGAL SA, CIF:1647588		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri 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% 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

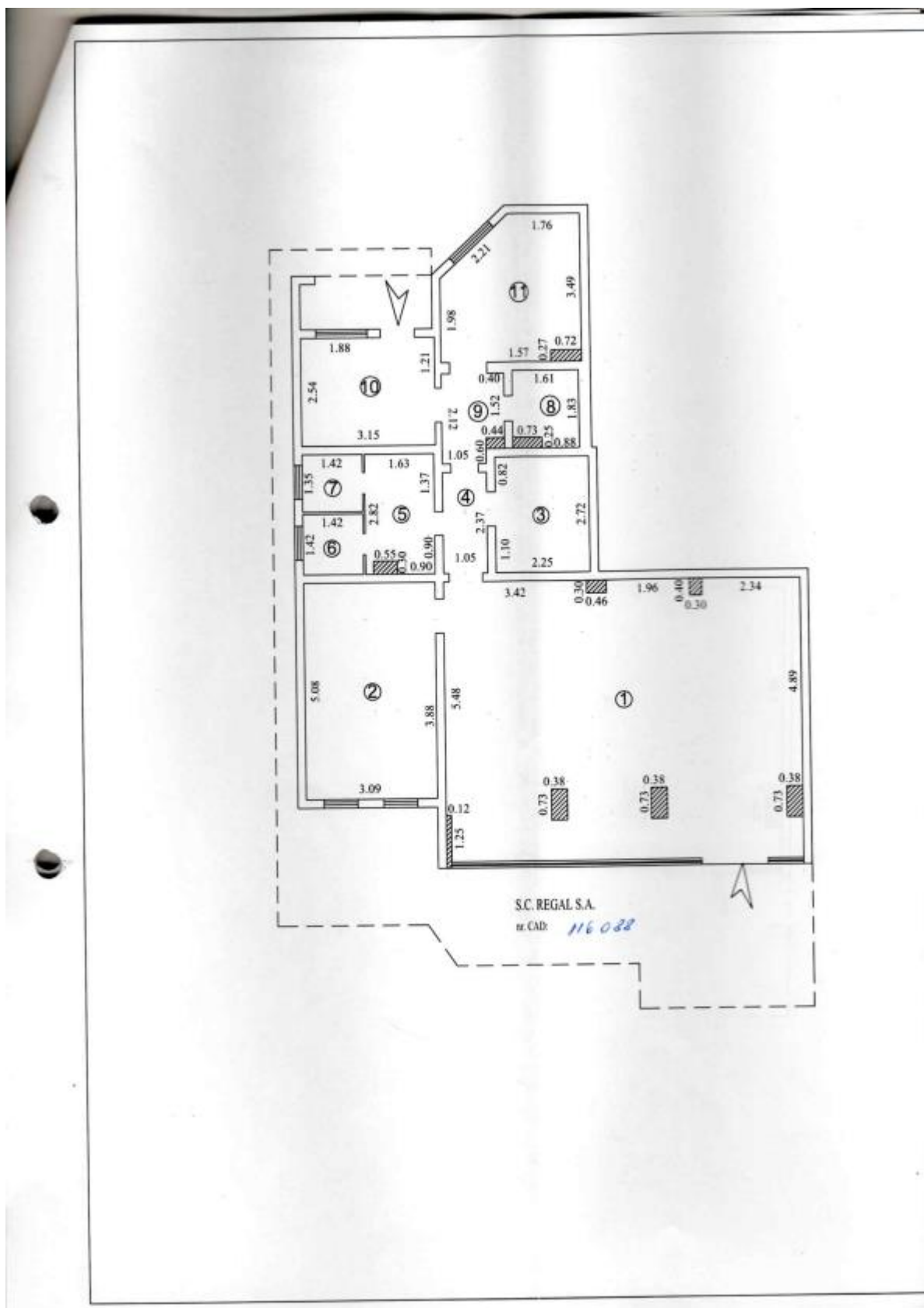
Data eliberării,
//_

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 funciune si cadastru al 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.	116088	UAT Galati

Str. Galatii Noi

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
Nume si Prezume: *[Signature]*
Funcția: *[Signature]*
CONSTATA

27/02/2017

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

B. Date referitoare la constructii				
Cod const.	Destatie	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

Executie:
C. I. NAVEXIM S.A.

CONFIRMARE
Confermarea executiei masuratorilor si planurilor
A. I. NAVEXIM S.A. Nr. 005/2017
Seriile RO-B-J, Nr. 005/2017
Data: 01.07.2017
SARHU

Inspector:

Confermarea introducerii 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 început	Punct sfârșit	Lungime segment (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

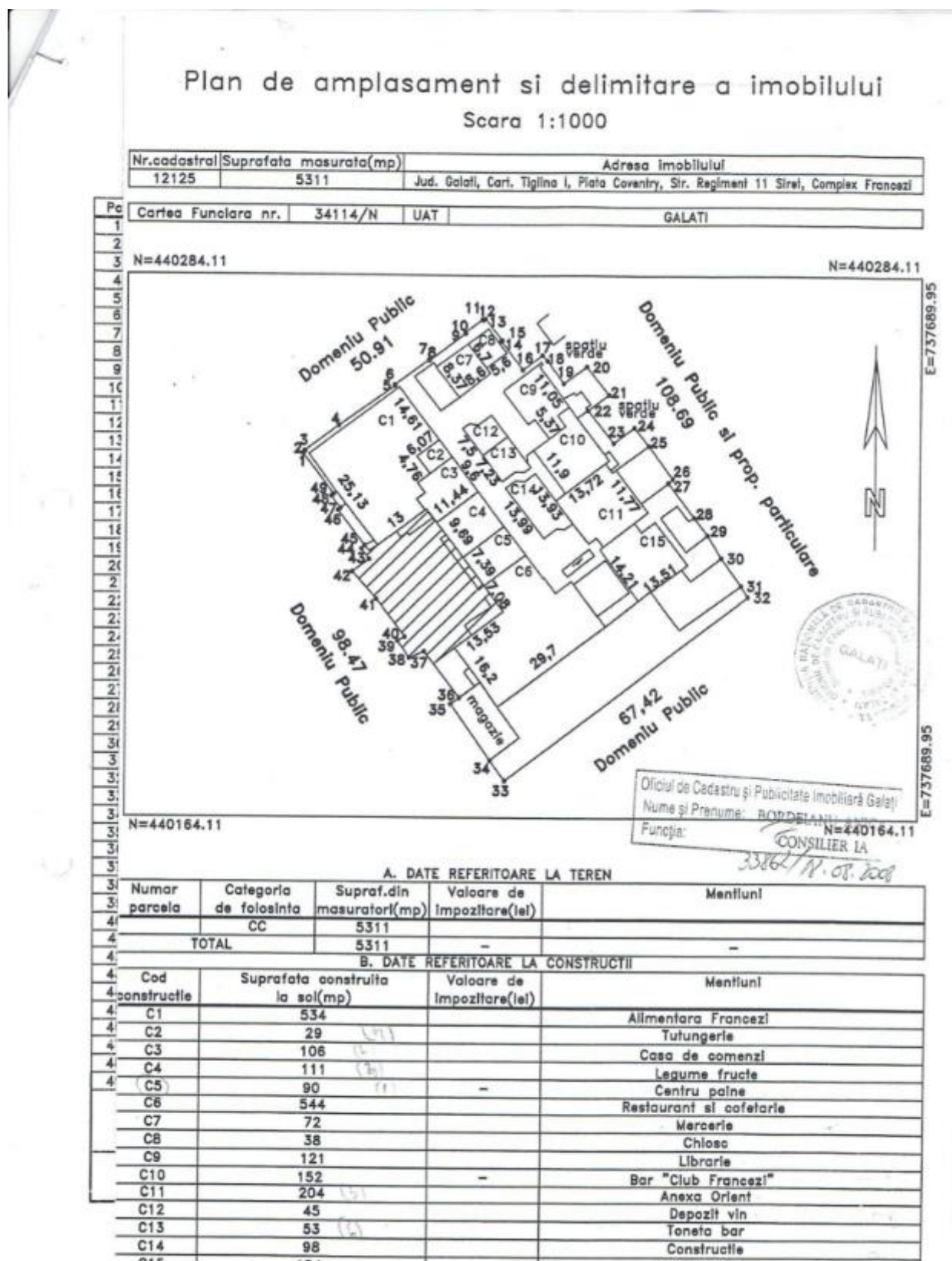
Referent,

REFERENT
 COLIBAȘ SOARA



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
10008964355



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 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 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
95836 / 09/12/2014		
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		
55388 / 22/07/2020		
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
55860 / 23/07/2020		
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
58585 / 29/07/2020		
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
95836 / 09/12/2014		
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

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
59994 / 04/08/2020		
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**, 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
95321 / 05/12/2014		
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 1) SBIRNEA COSTINEL 2) SBIRNEA GABRIELA, soti	A1
OBSERVAȚII: transcris din CF 120560-Galati cu Încheierea nr. 5769/09.06.2003		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărările 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 GHEORGHIȚA

(parafa și semnătura)

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. 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
92303 / 25/11/2014		
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 1) B A D CIBINIUM SRL , CIF:786928	A1
95836 / 09/12/2014		
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 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

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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