S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

RAPORT

PRIVIND EVALUAREA ACTIUNILOR EMITENTULUI, ÎN VEDEREA RETRAGERII DE LA TRANZACTIONAREA PE PIAŢĂ,
conform prevederilor art. 60 lit. c) din Legea nr. 24/21.03.2017 şi art. 115 lit. b) din din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F.

Colectiv de elaborare :

OLARU ION – evaluator independent, membru acreditat A.N.E.V.A.R.
STOICA FILIP – auditor financiar
COSMA DORIN – consultant de investitii

Prezentul raport de evaluare
contine: 75 file (27 anexe)
Exemplar: 2/3

-- Braşov --
Octombrie 2018

Nr. 218.10.1/12.10.2018

Către: S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

Referitor: *Evaluarea societăţii comerciale "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. - estimarea valorii capitalului actionarilor societatii, implicit valoarea unei acţiuni, în vederea aplicării procedurii de retragere de la tranzactionarea pe piaţa de capital, în conformitate cu prevederile art. 60 lit. c) din Legea nr. 24/21.03.2017, conform art. 115 lit. b) din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F.*

Conform Contractului de prestări servicii nr. 218.08.2/21.08.2012, a fost elaborat Raportul de evaluare al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., având la bază datele si informatiile puse la dispozitie de către emitent şi constatările evaluatorului cu prilejul deplasărilor efectuate la sediul emitentului, conform metodologiei recomandate de ANEVAR şi Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR editia 2018.

În continutul raportului este prezentată metodologia de evaluare utilizată şi relevanţa acesteia în raport cu scopul evaluării şi specificul activităţii societăţii evaluate.

Raportul de evaluare, a fost structurat după cum urmează:

- ✓ *Certificarea evaluarii;*
- ✓ *Termenii de referinta ai evaluarii – în care sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific şi ipotezele luate în considerare, care delimiteaza modul de abordare a evaluării;*
- ✓ *Analiza diagnostic – care cuprinde un scurt istoric al societatii, diagnosticul juridic, comercial, operational, de organizare si resurse umane, economico-financiar, precum şi analiza pe baza indicatorilor economico financiari si analiza SWOT a societăţii evaluate;*
- ✓ *Evaluarea societatii – contine prezentarea si aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obtinute si opinia evaluatorului privind valoarea rezultată;*
- ✓ *Anexele raportului de evaluare – contin elemente care sustin argumentele prezentate în raport.*

Conform par. C13 din standardul de evaluare SEV 200 "Intreprinderi şi participatii la intreprinderi", cuprins in Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR, editia 2018 " pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participaţii la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piaţă şi prin venit, descrise în SEV 100 Cadrul general. <u>În mod normal, nu poate fi aplicată abordarea prin cost, cu excepţia întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înfiinţate, când profitul şi/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil şi dacă există informaţii de piaţă adecvate despre activele entităţii.</u>

Ţinând seama de scopul raportului de evaluare, retragerea de la tranzactionarea pe piata de capital în conformitate cu prevederile art. 115 din din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F., cu "acordarea către acţionarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului şi de a obţine contravaloarea acţiunilor", precum şi de structura patrimoniului societăţii (care include terenuri în suprafaţă de 37.988,00 mp în zona Complexului Băneasa), evaluatorul a apreciat că abordarea prin active, în acest caz, este relevantă. În plus, la data elaborării raportului de evaluare, emitentul se află intr-o perioadă de reorganizare a activităţii şi extindere a obiectului de activitate, fluxurile de numerar pentru perioada următoare neputând fi previzionate în mod credibil (in ultimii 5 ani, rezultatul pozitiv al activităţii societăţii fiind datorat, exclusiv vânzării de imobilizări corporale şi terenuri).

Prin aplicarea metodologiei de evaluare, recomandată de Standardele de evaluare, pe baza previziunilor realizate, fundamentate prin analiza diagnostic, valoarea estimată pentru S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. (capitalul la dispozitia actionarilor) rezultată în urma utilizării celor două abordări, este egală cu:

Metodologia de evaluare	Valoarea societatii	Pretul unei actiuni
abordarea prin venit – metoda fluxului de numerar actualizat (V_{DCF})	**55.545.575**	**16,64**
abordarea prin active – activul net contabil corectat (ANCC - bilant la 30.06.2018)	**71.315.590**	**21,37**

Avind in vedere cele mentionate anterior, evaluatorul a considerat ca fiind mai concludentă in acest caz, valoarea determinata utilizind abordarea prin active (activul net contabil corectat) şi propune ca pret pe actiune ce urmeaza a fi platit actionarilor S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., care se vor retrage din societate:

$$P_{A-RS} = \underline{\textbf{21,37 RON/actiune}},$$

pret determinat corespunzător nivelului de preturi existent la 30.08.2018.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii cu privire la valoarea societatii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- ✓ *Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate în raportul de evaluare;*
- ✓ *Valoarea estimata se referă la valoarea capitalului actionarilor si a pretului pe actiune;*
- ✓ *Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizată în raport;*
- ✓ *Valoarea propusă reprezintă opinia evaluatorului. Raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Aspecte, cum ar fi: mediul politic, politica guvernamentală, ratele de schimb valutar, inflatia, ratele dobânzii bancare şi activitatea pieţei, altele decât cele precizate pe în cuprinsul raportului de evaluare, pot modifica concluziile acestuia.*

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

Cu stimă,
Evaluator independent
Ion OLARU

C U P R I N S

		Pag
<>	Certificarea evaluării	
Cap.1	TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII	1
1.1	Identificarea si competenta evaluatorului	1
1.2	Identificarea clientului şi a oricăror utilizatori desemnati	1
1.3	Scopul evaluării	2
1.4	Obiectul evaluării	2
1.5	Tipul valorii estimate	2
1.6	Data evaluării	2
1.7	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	2
1.8	Natura si sursa informatiilor utilizate în evaluare	2
1.9	Ipoteze si ipoteze speciale	3
1.10	Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	3
1.11	Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare	4
Cap.2	ANALIZA DIAGNOSTIC	4
2.1	Acte constitutive, forma juridică, obiect de activitate	4
2.2	Capitalul social si structura actionariatului	5
2.3	Diagnostic juridic (Drepturile de proprietate)	6
2.4	Diagnostic tehnic	8
2.5	Diagnostic comercial	10
2.6	Diagnostic resurse umane	11
2.7	Tranzactionarea pe piata a actiunilor "BOROMIR PROD" S.A. Buzău	11
Cap.3	ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA	13
3.1	Analiza bilantului	13
3.2	Analiza contului de profit si pierdere	14
3.3	Analiza pe baza indicatorilor economico-financiari	14
3.4	Analiza riscului de faliment	15
Cap.4	EVALUAREA SOCIETATII COMERCIALE	15
4.1	Evaluarea societatii utilizând abordarea prin piata	15
4.2	Evaluarea societatii utilizând abordarea prin active	16
4.3	Evaluarea societatii utilizând abordarea prin venit - metoda fluxurilor financiare actualizate	16
Cap.5	RECONCILIEREA REZULTATELOR – OPINIA EVALUATORULUI	18

	Denumirea anexelor	Pag
1	S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. ~ INCINTA PRINCIPALĂ – situată în mun. Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8. Situatia terenurilor din componenţa incintei principale;	20
2	idem – Schiţă parcelare terenuri existente în patrimoniul societăţii la data de 30.06.2018;	21
3	idem – Extras CF nr. 70470/07.08.2018 – Parcela de 18.159,00 mp, (NC 270758);	22
4	idem – Încheiere şi Extras CF nr. 29407/11.04.2017 – Parcele de 4.424,00 mp şi 4.938,00 mp, (NC 270869) şi , (NC 270870);	27
5	idem – Extras CF nr. 11732/20.02.2015 - Parcela de 7.467,00 mp, (NC 265922);	35
6	idem – Lista mijloacelor fixe (grupele 1, 2 şi 3) existente în patrimoniul societăţii la data de 30.06.2018;	39
7	Extras CF nr. 221659/18.09.2015 - Imobil CIOFLICENI, NC 106936 (NC 106396-C1; nr. top. 583/1/1/4 – c1);	42
8	Extras CF nr. 59765/06.07.2018 - Imobil situat în Bucureşti, sector 1, str. Islaz nr. 18 (NC 206763);	44
9	idem – Litigii aflate pe rol – la data de 12.10.2018;	46
10	idem – Situatia patrimoniului pentru perioada 2014 ÷ 2018 sem I;	47
11	idem – Structura patrimoniului pentru perioada 2014 ÷ 2017;	48
12	idem – Situatia patrimoniului ~ Evolutie bilant 2015 ÷ 2017;	49
13	idem – Rezultate financiare în perioada 2014 ÷ 2018 sem I;	50
14	idem – Structura rezultatelor financiare în perioada 2014 ÷ 2017;	51
15	idem – Rezultate financiare ~ Evolutie CPP 2015 ÷ 2017;	52
16	idem – Indicatorii economico-financiari în perioada 2014 ÷ 2017;	53
17	idem – Analiza riscului de faliment;	55

Evaluator Autorizat - Membru Activ
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

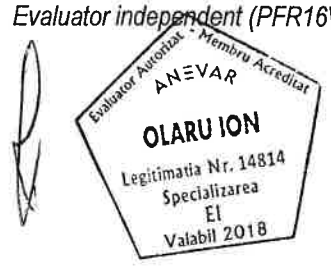
18	*idem – Evaluarea terenurilor din componenţa incintei principale;*	56
19	*idem – Evaluarea mijloacelor fixe (grupele 1, 2 şi 3), existente în patrimoniul societăţii la data de 30.06.2018;*	64
20	*idem – Determinarea activului net contabil, corectat (bilanţ la data de 30.06.2018);*	68
21	*idem – Analiza CPP 2015 ÷ 2017;*	69
22	*idem – Abordarea prin capitalizarea venitului ~ Ipoteze 2018 ÷ 2025;*	70
23	*idem – Abordarea prin capitalizarea venitului ~ Previziuni 2018 ÷ 2025;*	71
24	*idem – Calculul variatiei fondului de rulment ~ Perioada 2017 ÷ 2024;*	72
25	*idem – Evaluarea activelor aflate în afara exploatării, la data de 30.06.2018;*	73
26	*idem –Titluri de participare (acţiuni), detinute la societăţi comerciale ~ Valoarea reevaluată la data de 30.06.2018;*	74
27	*idem – Evaluarea societăţii utilizând abordarea prin venit (metoda fluxului de numerar actualizat).*	75

CERTIFICARE

Prin prezenta certificăm că:

- ✓ *Afirmatiile sustinute în prezentul raport de evaluare, sunt reale si corecte;*
- ✓ *Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiză nepărtinitoare;*
- ✓ *Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă privind proprietatea asupra actiunilor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu avem nici o relatie particulară cu beneficiarul raportului de evaluare şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părtile implicate;*
- ✓ *Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;*
- ✓ *Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau întelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;*
- ✓ *Nici evaluatorul si nici o persoana afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar cu pozitie semnificativă, administrator sau o altă persoană cu putere de decizie într-o societate de investitii financiare interesată în tranzactie;*
- ✓ *Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR editia 2018, analizele şi opiniile cuprinse în raport fiind fundamentate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, ghidurile si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR; evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale;*
- ✓ *Evaluatorul nu este auditorul independent al ofertantului şi nici persoană afiliată sau implicată cu auditorul;*
- ✓ *Coordonatorul echipei de evaluare (Olaru Ion), este evaluator independent persoană fizică în Registrul instrumentelor si investitiilor financiare al Autoritatii de Supraveghere Financiara cu nr. PFR16EVPF/080001 (atestat C.N.V.M. nr. 221/30.03.2006) şi a îndeplinit programul de pregatire profesională continuă;*
- ✓ *Evaluatorul independent Olaru Ion are asigurare colectivă de răspundere profesională (limita de răspundere 10.000 EUR), conform certificat nr. 23063/12.01.2018, emis de "ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI" S.A.;*
- ✓ *Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenti să efectuăm prezentul raport de evaluare.*

ION OLARU
Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR
Evaluator independent (PFR16VPF/08001)



R A P O R T

PRIVIND EVALUAREA ACŢIUNILOR EMITENTULUI S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., ÎN VEDEREA RETRAGERII DE LA TRANZACŢIONAREA PE PIAŢĂ, în conformitate cu prevederile art. 60 lit. c) din Legea nr. 24/21.03.2017 şi art. 115 lit. b) din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F.

Cap.1. TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Echipa de evaluare (evaluator independent + auditor financiar + consultant de investiţii) este constituită cu îndeplinirea conditiilor prevăzute la art. 73, alin. (1) din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, privind emitenţii de instrumente financiare şi operatiuni de piaţă, emis de A.S.F.

Coordonatorul echipei, având calitatea de evaluator independent, este ing. OLARU ION, evaluator autorizat - membru titular (legitimatia nr. 14814) şi membru acreditat al Asociatiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România (certificat de acreditare valabil până în anul 2022), fiind înregistrat ca evaluator independent persoană fizică în Registrul instrumentelor şi investitiilor financiare al Autoritatii de Supraveghere Financiara cu nr. PFR16EVPF/080001 (atestat C.N.V.M. nr. 221/30.03.2006). Are acreditare definitiva din partea Centrului de Management şi Transfer Tehnologic Bucuresti (CEMATT Bucuresti) pentru efectuarea analizelor diagnostic la societati comerciale şi regii autonome (certificat seria 70 nr. 74 eliberat cu nr. 3171 / 21.03.1994). A absolvit cursul de "Valori mobiliare şi tranzacţii bursiere "organizat de Institutul Romano - Francez de Administrare a Intreprinderilor (IROFAI) în colaborare cu ASE Bucuresti în anul 1999 şi cursul de "Analiza financiara a Companiei conform Standardelor Internationale de Contabilitate (IAS)" organizat de Institutul Financiar Roman (certificat nr. N 0301/14.09.2001). Îşi desfăşoară activitatea din luna mai 2003, elaborând până în prezent peste 190 rapoarte de evaluare având ca scop delistarea unor societati comerciale sau pentru alte scopuri (fuziune, divizare, s.a.), lucrările respective fiind avizate favorabil de CNVM (ASF) şi utile realizării scopului pentru care au fost elaborate.

Ceilalti membri ai echipei sunt:

- ec. STOICA FILIP – auditor financiar, membru activ al Camerei Nationale a Auditorilor Financiari (nr. carnet auditor 427/01.03.2001; nr. certificat absolvire 141/30.03.2005), înregistrat în Lista auditorilor financiari, persoane fizice, care pot efectua activitate de audit financiar la entitătile din piaţa de capital, reglementate şi supravegheate de ASF;
- ec. COSMA DORIN – consultant de investitii, înregistrat ca persoană fizică în Registrul instrumentelor şi investitiilor financiare al Autoritatii de Supraveghere Financiara cu nr. PFR04CIPF/350010.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI A ORICĂROR ALŢI UTILIZATORI DESEMNAŢI

Raportul de evaluare a fost solicitat de către S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. în conformitate cu prevederile Contractului de prestări servicii nr. 218.08.2/21.08.2018, scopul elaborării lucrării fiind stabilirea valorii de piaţă a societătii, implicit valoarea unei acţiuni, corespunzător datei de 30.06.2008, în vederea retragerii de la tranzactionarea pe piaţa de capital, în conformitate cu prevederile art. 60 lit. c) din Legea nr. 24/21.03.2017, conform art. 115 lit. b) din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F.

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. are sediul în mun. mun. Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8, clădirea C6, biroul R12, este inmatriculată la Oficiul Registrului Comertului de pe lînga Tribunalul Covasna cu nr. **J40/3141/1991** si are codul de inregistrare fiscala **RO 1555298.**

Utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., inclusiv actionarii acesteia şi AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA (A.S.F.) - Sectorul Instrumentelor si Investitiilor Financiare, cu sediul in Bucuresti, str. Spl. Independentei nr. 15, sector 5.

Orice persoană care primeste o copie a prezentului raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat, excluzând persoanele cu atributii legale sau reglementate in legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat (în sensul GEV 600 "Evaluarea intreprinderii") si nu este indreptătită la niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

Prezentul raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarilor precizati anterior.

Raportul este confidential, strict pentru client şi destinatari iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Evaluator Autorizat Membru Acreditat ANEVAR OLARU ION Legitimatia Nr. 14814 Specializarea EI Valabil 2018

1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul elaborării lucrării îl reprezintă stabilirea valorii de piaţă a S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., implicit a pretului actiunilor emitentului, conform prevederilor art. 115, lit. A., alin. (ii), pct. 1. din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018 emis de A.S.F., în vederea retragerii de la tranzactionare.

1.4. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie evaluarea societăţii comerciale S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., în vederea estimării valorii de piaţă a societatii, implicit estimarea pretului mediu pe actiune, corespunzător datei de 30.06.2008, în vederea retragerii de la tranzactionarea pe piaţa de capital, în conformitate cu prevederile art. 60 lit. c) din Legea nr. 24/21.03.2017, conform art. 115 lit. b) din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit având la bază datele şi informatiile puse la dispozitie de către emitent (S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.) şi a constatărilor evaluatorului cu prilejul deplasărilor efectuate la sediul emitentului, conform metodologiei recomandate de ANEVAR şi Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR editia 2018.

1.5. TIPUL VALORII ESTIMATE - BAZA LEGALĂ A EVALUĂRII.

Conform paragrafului C13 din Standardul de evaluare ANEVAR – SEV 200 "Întreprinderi şi participaţii la întreprinderi", *"Pentru evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piață și prin venit, descrise în SEV 100 Cadrul general. În mod normal, nu poate fi aplicată abordarea prin cost,* ***cu excepția întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, când profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și dacă există informații de piață adecvate despre activele entității".***

Conform SEV 100 – Cadrul general, paragraful 30, **valoarea de piata** este "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Paragraful C31 din Standardul de evaluare ANEVAR – SEV 100, precizează că "Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber".

Evaluarea S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. realizată conform prezentului raport de evaluare, în concordanţă cu cerintele beneficiarului decurgând din prevederile contractului, reprezintă o estimare a valorii capitalurilor la dispozitia actionarilor societatii pe baza abordărilor recunoscute de Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR, editia 2018.

Având în vedere specificul activitătii S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. şi starea actuală a societăţii (reorganizare a activităţii şi extinderea obiectului de activitate), structura patrimoniului, precum şi scopul raportului de evaluare, pentru evaluarea societăţii au fost utilizate "abordarea prin venit" (actualizarea fluxurilor nete de numerar) şi "abordarea prin activul net" sau "abordarea prin active" (vezi par. C14 din SEV 200), abordarea prin piaţă nefiind concludentă în acest caz.

Baza legală a evaluării.

Referitor la retragerea de la tranzacţionare a valorilor mobiliare care sunt tranzacţionate pe o piaţă reglementată, Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, privind emitenţii de instrumente financiare şi operatiuni de piaţă, emis de A.S.F. precizează următoarele:

Art. 115. - Valorile mobiliare admise la tranzacţionare pe o piaţă reglementată sunt retrase de la tranzacţionare în următoarele cazuri:

a) în conformitate cu art. 60 lit. a), b) şi d) din Legea nr. 24/2017;

b) în conformitate cu art. 60 lit. c) din Legea nr. 24/2017, după cum urmează:

A. sunt respectate cumulativ următoarele cerinţe aplicabile în cazul retragerii acţiunilor de la tranzacţionare:

(i) în ultimele 12 luni anterioare datei publicării convocatorului AGEA:

1. să se fi înregistrat un număr de cel mult 50 de tranzacţii cu acţiuni ale respectivului emitent, excepţie făcând tranzacţiile efectuate între persoane care acţionează în mod concertat în legătură cu emitentul; şi
2. numărul de acţiuni tranzacţionate să reprezinte cel mult 1% din totalul acţiunilor reprezentând capitalul social al emitentului;

(ii) acordarea către acţionarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului şi de a obţine contravaloarea acţiunilor, cu respectarea următoarei proceduri:

1. pentru a hotărî retragerea de la tranzacţionare, emitenţii includ în convocatorul AGEA, ca punct distinct pe ordinea de zi, prezentarea raportului întocmit de un evaluator autorizat independent cu privire la preţul pe acţiune care urmează a fi achitat în cazul retragerii acţionarilor din cadrul emitentului. Preţul nu poate fi mai mic decât valoarea de piaţă stabilită în conformitate cu standardele internaţionale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la A.S.F. Costurile generate de întocmirea raportului de către evaluatorul independent se suportă de către societatea în cauză. În cazul în care AGEA a fost convocată ca urmare a solicitării formulate de un acţionar/un grup de acţionari care acţionează în mod concertat ce deţin o poziţie semnificativă, costurile generate de întocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de către aceştia;

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimația Nr. 14814
Specializarea EI
2018

2. evaluatorul autorizat independent este selectat de emitent dintre evaluatorii înregistraţi la A.S.F. conform art. 73 alin. (2);

3. în vederea determinării preţului, condiţiile de independenţă pe care trebuie să le îndeplinească evaluatorul autorizat sunt următoarele: *vezi alin. a) ÷ h), din din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F.*

4. în cadrul AGEA, administratorii prezintă acţionarilor şi concluziile evaluatorului autorizat independent înregistrat la A.S.F. privind preţul unei acţiuni, ce reprezintă preţul minim pe care îl pot obţine acţionarii care nu sunt de acord cu hotărârea privind retragerea şi care poate fi adoptat de AGEA. Preţul va fi inclus în textul hotărârii AGEA care se publică;

5. data de înregistrare stabilită în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017 va fi ulterioară cu cel puţin 90 de zile, dar nu mai mult de 120 de zile datei AGEA în care s-a hotărât retragerea de la tranzacţionare;

6. acţiunile respectivului emitent vor fi suspendate de la tranzacţionarea pe piaţa de capital cu o zi lucrătoare înainte de data de înregistrare;

7. hotărârea AGEA se publică şi în cel puţin două cotidiene de circulaţie naţională, precum şi pe pagina de internet a pieţei pe care se tranzacţionează respectivele valori mobiliare. De asemenea, emitentul are obligaţia să informeze prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire toţi acţionarii înregistraţi la data de referinţă care nu au participat la AGEA în care s-a hotărât retragerea de la tranzacţionare cu privire la hotărârea AGEA, inclusiv cu privire la preţul pe acţiune ce urmează a fi achitat în cazul retragerii acţionarilor din cadrul emitentului. Scrisorile se transmit la adresa acţionarului existentă în evidenţa depozitarului central care ţine registrul acţionarilor emitentului;

8. acţionarii care nu sunt de acord cu hotărârea privind retragerea de la tranzacţionare pot solicita retragerea din societate, în termen de 45 de zile de la data de înregistrare, prin transmiterea în scris către societate a unei solicitări în acest sens. În cadrul respectivei solicitări se precizează şi modalitatea prin care se doreşte efectuarea plăţii, cu respectarea modului de plată stabilit conform prevederilor art. 177;

9. dreptul prevăzut la pct. 8 poate fi exercitat de acţionarii existenţi la data de înregistrare cu condiţia ca aceştia să fi deţinut respectivul pachet de acţiuni şi la data de referinţă a AGEA care a hotărât retragerea de la tranzacţionare;

10. emitentul achită acţionarilor care solicită retragerea contravalorii acţiunilor, în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la primirea cererii;

B. retragerea de la tranzacţionare a acţiunilor este hotărâtă de AGEA convocată ulterior rămânerii definitive a unei hotărâri a instanţei de constatare a nulităţii absolute a AGEA de admitere a acţiunilor la tranzacţionare pe piaţa reglementată, cu îndeplinirea următoarelor condiţii:

1. în situaţia în care o hotărâre AGEA de admitere a acţiunilor la tranzacţionare pe o piaţă reglementată este declarată în mod definitiv de către instanţă ca fiind nulă absolut, organul competent al emitentului are obligaţia ca, în termen de cel mult 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii instanţei, să convoace o AGEA având ca punct distinct pe ordinea de zi alternativele pe care le are societatea, respectiv menţinerea acţiunilor la tranzacţionare pe piaţa reglementată sau retragerea de la tranzacţionarea de pe piaţa reglementată, precum şi prezentarea raportului întocmit de un evaluator autorizat independent cu privire la preţul pe acţiune care urmează a fi achitat în cazul retragerii acţionarilor din cadrul emitentului. Preţul nu poate fi mai mic decât valoarea de piaţă stabilită în conformitate cu standardele internaţionale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la A.S.F. Costurile generate de întocmirea raportului de către evaluatorul independent se suportă de către societatea în cauză. Prevederile lit. A pct. (ii) subpct. 2-4 sunt aplicabile în mod corespunzător;
2. în situaţia în care AGEA prevăzută la alin. (1) hotărăşte retragerea acţiunilor de la tranzacţionarea pe piaţa reglementată, acţionarii înregistraţi la data de înregistrare stabilită de respectiva AGEA care nu au votat pentru retragerea acţiunilor de la tranzacţionare şi care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale au dreptul de a se retrage din cadrul emitentului, fiind aplicabile în mod corespunzător prevederile lit. A pct. (ii) subpct. 6-8 şi 10.

1.6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 30.06.2018 (curs valutar la data evaluării 4,6611 RON/EUR) iar data întocmirii raportului de evaluare este 12.10.2018.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.

Documentele şi informatiile referitoare la S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. au fost puse la dispozitia evaluatorului de către conducerea societătii şi reprezentanti ai serviciilor de specialitate din cadrul acesteia.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către societate şi nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. În limita posibilităţilor şi a acesului la sursele de informatii, evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care să asigure acuratete evaluarii.

1.8. NATURA ŞI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE ÎN EVALUARE

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost documentele şi informatiile puse la dispozitie de conducerea S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. precizate în anexa nr. 1 la Contractul de prestări servicii nr. 218.08.2/21.08.2018, constituite din:

- ✓ Documente juridice privind înfiintarea şi functionarea societăţii;
- ✓ Situatiile financiare ale societatii aferente exercitiilor financiare 2014, 2015, 2016, 2017 şi sem I 2018;
- ✓ Informatii şi raportări financiar contabile la data de 30.06.2018;
- ✓ Lista mijloacelor fixe aflate în patrimoniul societatii la data evaluarii;
- ✓ Rapoartele C.A. la 31.12.2015, 31.12.2016 şi 31.12.2017;
- ✓ Date şi informatii legate de personal;
- ✓ Date şi informatii despre conducerea societatii;
- ✓ Previziuni privind evolutia financiară a societăţii pentru perioada 2018-2023;
- ✓ Date şi informatii despre aspectele tehnice şi tehnologice;
- ✓ Date şi informatii despre aspectele strategice-functionale aferente domeniului;
- ✓ Aspecte juridice;
- ✓ Informatii existente în literatura de specialitate privind piata specifica;
- ✓ Structura actionariatului societăţii;
- ✓ Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra activelor (extrase CF pentru informare);
- ✓ Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

Evaluatorul a utilizat deasemenea date de analiză a pieţei în contextul evolutiei economiei romanesti, publicate de Institutul National de Statistica, de Banca Nationala a Romaniei precum şi a unor date disponibile pe site-uri de specialitate, mentionate în prezentul raport de evaluare.

1.9 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze şi ipoteze speciale luate în considerare pe durata realizării raportului de evaluare şi la raportarea evaluării, sunt urmatoarele:

1.9.1 Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile şi documentele furnizate de către S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlurile de proprietate sunt bune şi marketabile, în afara cazului în care se specifica altfel;
- ✓ Informatia furnizata de către terti este considerata de incredere, dar nu se acordă garantii pentru acuratete;
- ✓ Se presupune că nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-şi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentele sunt în deplina concordanta cu toate reglementarile locale şi republicane privind mediul inconjurator în afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- ✓ Din informatiile detinute de către evaluator şi din discutiile purtate cu conducerea S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau a proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigatii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari în spatiile societatii sau pe proprietatile vecine sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la utilizarea abordării prin venit, au fost rezonabile şi în concordanţă cu cantitatea şi calitatea informatiilor disponibile la data evaluarii;
- ✓ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Întrucât piaţa şi conditiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine pe toată perioada de previzionare, nefiind luate în calcul eventuale modificari care pot sa apară în perioada urmatoare;
- ✓ Membrii colectivului de elaborare îşi asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare, precizând că au fost avuti în vedere toti factorii cunoscuti la data evaluarii, cu influentă asupra parametrilor economico-financiari ai societatii, nefiind omisă deliberat nici o informatie.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

1.9.2 Ipoteze speciale:

- ✓ Orice valori estimate în prezentul raport de evaluare, se aplică întregii afaceri şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, excluzând cazul în care o astfel de distribuire a fost prevazută special în raport;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport işi pot pierde valabilitatea.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicitatii, pentru alte scopuri decat cel mentionat în raport, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

Publicarea, partiala sau integrala, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decat cele de la pct. 1.2 de mai sus, atrage dupa sine încetarea obligatiilor contractuale.

Sunt exceptate de la prevederea anterioară părtile din raportul de evaluare, care potrivit reglementărilor în vigoare privind piaţa de capital (Legea nr. 42/21.03.2017, s.a.), vor fi inserate în documente transmise A.S.F.- Sectorul Instrumentelor şi Investitiilor Financiare sau în documente ce vor fi publicate în Monitorul Oficial al României.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către conducerea S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizati la pct. 1.2.

Raportul este confidential, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoana, în nici o circumstanţă.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatile evaluate, excluzând cazurile în care au fost incheiate, în prealabil, astfel de întelegeri.

1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Analizele și opiniile cuprinse în prezenta lucrare, au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR, editia 2018, în special cele adecvate tipului proprietăților evaluate, scopului și instrucțiunilor evaluării, principalele fiind următoarele:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS - Cadrul general);
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 200 – Intreprinderi şi participatii la intreprinderi (IVS 200);
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 400 – Verificarea evaluărilor;
- ✓ GEV 600 – Evaluarea intreprinderii;
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor mobile.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandarile şi metodologia de lucru adoptate de către Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piaţă a S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., sunt:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia amplasamentelor principale;
- ✓ discutii purtate cu conducerea societatii;
- ✓ stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata în prezentul raport;
- ✓ analiza diagnostic pe baza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ selectarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii societătii evaluate şi exprimarea opiniei evaluatorului.
- ✓ membrii colectivului de elaborare işi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare, precizând că au fost avuti în vedere toti factorii cunoscuti la data evaluarii, cu influentă asupra parametrilor economico-financiari ai societatii, nefiind omisa deliberat nici o informatie;
- ✓ evaluatorul independent şi nici alt membru al echipei, nu au nici un interes prezent sau viitor în evaluarea S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

Cap. 2. ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1 ACTE CONSTITUTIVE, FORMA JURIDICA, OBIECT DE ACTIVITATE

Elementele de identificare ale emitentului, sunt urmatoarele:

- adresa: mun. Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8, clădirea C6, biroul R12;
- Nr. O.R.C.: **J40/3141/1991**;
- C.U.I.: **RO 1555298**;
- Simbol BVB: **AVUT**;
- Registrul actionarilor: DEPOZITARUL CENTRAL S.A. Bucuresti.

AVIATIA UTILITARA BUCURESTI a fost înfiinţată în anul 1964 ca întreprindere de stat, în subordinea Ministerului Transporturilor. Ulterior, Aviatia Utilitara a functionat ca detasament al Companiei TAROM, avand in componenţă un sector AVIASAN, care utiliza elicoptere si avioane usoare pentru transportat bolnavi, nou-nascuti cu probleme deosebite, sânge sau subproduse sanguine, organe, tesuturi sau pacienti in vederea transplantului, personal specializat medical, aparatura medicala sau medicamente.

În perioada 1975 ÷ 1980, AVIASAN a fost una dintre cele mai dezvoltate unitati de transport aerian medical din estul Europei, pozitie confirmată de urmatoarele cifre: 110.000 ore de zbor, 52.000 curse sanitare, 45.000 grav bolnavi si accidentati transportati, 60.000 kg sânge conservat, 25.000 kg medicamente transportate, peste 1.500 medici si personal medical transportati pentru acordarea asistentei medicale de urgenta.

In decursul anilor, Aviatia Utilitara a executat misiuni de zbor pe intreg teritoriul Romaniei prestând, pe langă serviciile de ambulanţă aeriană amintite, servicii de transport marfa si pasageri, tratamente aviochimice, misiuni de aerofotogrametrie, reclamă aeriană si filmări, zboruri de căutare-salvare, stingere de incendii, ajungând la sfârsitul anilor '80, la cca 65.000 ore de zbor, anual.

După 1990, ca urmare a Legii Privatizării, întreprinderea a fost transformată în societate pe acţiuni, trecând în administrarea Fondului Proprietatii de Stat. În baza Hotararii nr. 300/1383 din 04.03.1998 a F.P.S. (în calitate de actionar majoritar) şi a Hotararii nr. 2/31.03.1998 a Adunarii generate a actionarilor din cadrul S.C. "AVIATIA UTILITARĂ" SA, s-a aprobat divizarea societatii, prin desprinderea si repartizarea patrimoniului între societatile noi rezultate, după cum urmează:

- S.C. "AVIATIA UTILITARA Bucuresti" S.A.;
- S.C. "AVIATIA UTILITARA Calarași" S.A.;
- S.C. "AVIATIA UTILITARA Timişoara" S.A.;
- S.C. "AVIATIA UTILITARA Iaşi S.A." şi
- S.C. "AVIATIA UTILITARA Tuzla" S.A.

După divizare, S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., execută toata gama de prestări servicii, întretinere tehnică si reparatii, pe care o executa vechea societate şi cuprinde fostele aerobaze teritoriale: Bucureşti, Piteşti şi Braşov.

Actele constitutive initiale ale S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., au fost modificate de mai multe ori, ultima formă actualizată a actului constitutiv al societăţii, întocmită în baza art. 204, alin. 4 din Legea nr. 31/1990 modificată prin Legea nr. 441/2006, a fost redactată la data de 03.09.2018, în baza Hotărârii nr. 2 a Adunării Generale Etraordinare a Actionarilor S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. din data de 03.09.2018, fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Bucureşti.

Forma juridica

Conform Actului constitutiv actualizat, S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. este persoană juridică română, având forma de societate pe actiuni, cu acţiuni nominative, evidentiate în cont, emise în formă dematerializată,

Piata organizată a valorilor mobiliare pe care sunt tranzactionate acţiunile emitentului S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. este Bursa de Valori Bucureşti – piaţa principală XRS1, segment ATS, categorie AeRO Standard.

Obiectul de activitate

Conform actului constitutiv actualizat al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. mentionat anterior, domeniul de activitate al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. îl reprezintă **"Transporturi aeriene de marfă şi transporturi spatiale" –** cod CAEN **512** iar activitatea principala a societatii este **"Transporturi aeriene de marfă" –** cod CAEN **5121**.

Societatea prestează servicii specifice acestui domeniu de activitate, precum şi alte activitati secundare precizate la art. 6, pct. 6.2. din Actul constitutiv actualizat.

2.2. CAPITALUL SOCIAL ŞI STRUCTURA ACŢIONARIATULUI

Conform Actului constitutiv actualizat capitalul social al emitentului, la data de 03.09.2018, era egal cu 23.306.373,80 RON, divizat în 233.063.738 actiuni cu valoarea nominală de 0,1 RON fiecare.

Modificările capitalului social înregistrate în perioada 2009 ÷ 2016, sunt următoarele:

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR OLARU ION Legitimația Nr. 14814 Specializarea EI Valabil 2018

Dată modificare	Operatiune	Nr. initial actiuni	Nr. final actiuni	Valoare nominala (RON/act.)	
				initiala	finala
02.04.2009	Actualizare capital social	23.092	8.089.284	2,5	2,5
06.11.2014	Majorare CS cu valoarea terenului	8.089.284	8.924.703	2,5	2,5
03.02.2016	Diminuare CS – 5.600.000 acţiuni subscrise şi neachitate	8.924.703	3.324.703	2,5	2,5
19.12.2016	Majorare CS – corectii la diminuarea din 03.02.2016	3.324.703	3.337.783	2,5	2,5

La data de 30.06.2018, structura actionariatului S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., era urmatoarea:

Nr. crt.	Denumire actionar	Numar de actiuni	Cota din C.S. (%)
1.	PRACTIC S.A. – Bucureşti SECTOR 1	1.666.000	49,9134
2.	GĂRDEAN DANIELA	1.666.000	49,9134
2.	Alti actionari – Persoane fizice (581)	5.783	0,1733
< >	**Total:**	**3.337.783**	**100,00**

(sursa: "DEPOZITARUL CENTRAL" S.A. – 31.12.2017)

Se precizează că, structura actionariatului mentionată în tabelul anterior se păstrează şi la data elaborării prezentului raport de evaluare.

2.3. DIAGNOSTIC JURIDIC (Drepturile de proprietate)

Diagnosticul societăţii din punct de vedere juridic, are drept scop aprecierea situaţiei actuale privind riscurile care pot apare, în condiţiile în care drepturile S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. sunt lezate de terţe persoane juridice sau fizice.

2.3.1. Registrele şi evidenţele contabile ale societăţii

Din discuţiile purtate cu conducerea societăţii şi cu reprezentanţi ai serviciilor de specialitate din cadrul S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. a reieşit că registrele şi evidenţele contabile sunt ţinute la zi în conformitate cu legislaţia în vigoare. În Actul constitutiv actualizat al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., la cap. VIII, art. 26 se precizează că "societatea va ţine registrele prevăzute de lege. Registrele privind sedintele Adunarii generalle a actionarilor si ale Deciziilor Consiliului de administratie se păstrează de către Consiliul de administratie".

Evidenta actiunilor emitentului în formă dematerializată şi tranzactionate pe piaţă, la data evaluării, este ţinută pe bază de contract de către S.C. "DEPOZITARUL CENTRAL" S.A. Bucureşti.

2.3.2. Conturile anuale ale societăţii

Prezentul raport de evaluare are la bază analiza situatiilor financiare anuale ale S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., încheiate la 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017, precum şi cele încheiate la 30.06.2018.

2.3.3. Dreptul de proprietate asupra imobilizarilor

Conform actului constitutiv actualizat S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. avea în exploatare la data de 30.06.2018, **incinta principală unde se află şi sediul societăţii**, amplasată în mun. Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8, clădirea C6, biroul R12 si două sucursale, după cum urmează:

- ✓ **"AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. – Sucursala Braşov**, cu sediul în jud. Braşov, com. Ghimbav, str. Aeroportului nr. 2, Oficiul postal nr. 3, înregistrată la Oficiului Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Braşov cu nr. **J08/3363/1993**;
- ✓ **"AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. – Sucursala Piteşti**, cu sediul în jud. Argeş, com. Bradu, sat Gemăna, înregistrată la Oficiului Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Argeş, cu nr. **J03/1103/1993** şi având CUI 4052037.

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. are şi un **punct de lucru**, situat în mun. Bucureşti, sector 1, Sos. Bucureşti – Ploieşti nr. 107, Complex Băneasa, Clădire depozit C5 având ca obiect de activitate "*Alte activităţi de tipărire n.c.a.* – cod CAEN *1812*.

Situatia terenurilor existente în patrimoniul S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. care compun incinta principală a societătii (modul de constituire al parcelelor), la data de 30.06.2018, este prezentată în în anexa nr. 2 iar schiţa de parcelare este prezentată în anexa nr. 2. Suprafaţa totală a terenului reprezentând incinta principală este de 37.988,00 mp, la care se adaugă un drum de acces având suprafaţa de 708,00 mp (cumpărat de la DEDEMAN).

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. are în proprietate un teren intravilan în suprafaţa de 680,00 mp, situat în com. Bradu (sat Geamăna), jud. Argeş.

Evaluator Autorizat Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

Valoarea totală a terenurilor existente în patrimoniul societăţii, înscrisă în contabilitate la 30.06.2018, este egală cu 1.930.289 RON fiind compusă din (vezi tabelul următor):

Terenuri existente în patrominul societăţii	Suprafaţa (mp)	Val. înregistrată în contabilitate (RON)
Terenuri situate în Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi	37.988,00	891.603,0
Amenajări terenuri (Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi)		7.131,0
Teren - drum acces DEDEDMAN (Bucureşti, sector 1, Complex BĂNEASA)	708,00	1.015.855,0
Teren intravilan, situat în com. Bradu (sat Geamăna), jud. Argeş	680,00	15.700,0
TOTAL:	**39.376,00**	**1.930.289,0**

Ţinând seama de amplasamentul în teren al parcelelor care compun incinta principală a societătii, la data de 30.06.2018 (vezi schita de parcelare reprezentând anexa nr. 2 la prezentul raport de evaluare), precum si de înscrisurile în Cartea Funciară, în vederea evaluării terenurilor respective au fost constituite trei parcele (vezi anexa nr. 18), conform tabelului următor:

Nr. crt. parcelă	Parcele constituite în vederea evaluării		Încheiere / Extras CF nr. (nr. anexa în raportul de evaluare)
	Nr. cadastral (NC)	Suprafaţa (mp)	
T1	**NC 270758**	**18.159,00**	Extras CF pentru informare, nr 70470/07.08.2018 (anexa nr. 3)
T2	**NC 259933** (3.000 mp)	**12.362,00**	Act de dezmembrare, autentificat cu nr. 22/16.01.2013
	NC 270869 (4.424 mp)		Încheiere şi Extras CF nr. 29407/11.04.2017 (anexa nr. 4)
	NC 270870 (4.938 mp)		
T3	**NC 265922**	**7.467,00**	Încheiere şi Extras nr. 11732/20.02.2015 (anexa nr. 5)

Conform extraselor CF pentru informare, mentionate în tabelul anterior terenurile respective apartin S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., cu drept de proprietate dobândit prin dezmembrare, cu precizarea că pentru terenul cu NC 270758 (suprafaţă 18.159,00 mp) este înscrisă promisiunea de vânzare în favoarea S.C. "IMMOKIK" S.R.L. (CIF: 22383497).

Alte imobilizări corporale

Conform bilantului încheiat la 30.06.2018, S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. are în patrimoniu **mijloace fixe încadrate la grupele 1, 2 şi 3** conform conform "Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe" aprobat prin H.G. nr. 2139/30.11.2004 a căror valoare însumează 12.154.025,6 RON, din care:

- Grupa 1 "Constructii" ..... 7.540.752,6 RON;
- Grupa 2 "Instalatii tehnice, mijloace de transport" ..... 4.015.978,8 RON;
- Grupa 3 "Mobilier, ap. birotică, sisteme de protectie a val. umane şi materiale ..... 597.294,2 RON.

Lista mijloacelor fixe (grupele 1, 2, şi 3), existente în patrimoniul S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. la data de 30.06.2018 este prezentată în anexa nr. 6 la prezenta lucrare şi a fost pusă la dispozitia evaluatorului de către beneficiar.

Conform listei respective, în afara constructiilor existente în incinta principală a societăţii există în patrimoniu două imobile (constructii + teren), după cum urmează:

- ✓ Imobilul situat la Ciofliceni, constituit din constructie în suprafaţă de 278,9 mp (teren concesionat), înscris în Cartea Funciară nr. 106396-C1 Snagov, sub nr. cad. 583/1/1/4 – c1 (vezi extras CF 221659/18.09.2015, prezentat în anexa nr. 7);
- ✓ Imobilul situat în mun. Bucureşti, sector 1, str. Islaz nr. 18, compus din teren în suprafaţă de 489 mp si constructii C1 ÷ C4, înscris în Cartea Funciară nr. 206763 Bucureşti Sectorul 1, sub nr. cad. 206763 pentru teren si 206763-C1 ÷ C4, pentru constructii (vezi extras CF 59765/06.07.2018, prezentat în anexa nr. 8).

Aşa cum rezultă din cele două extrase, ambele imobile nusint grevate de sarcini la data elaborării lucrării.

De asemenea, Sucursala Braşov a S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. îşi desfăsoară activitatea în spatii existente în două cladiri ("Statia METEO" şi clădirea "AVIASAN", ambele regim de înăltime "parter + etaj") care au facut obiectul Dosarului nr. 10898/197/2010 la Judecătoria Braşov, S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. având calitatea de reclamantă.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Conform Sentintei civile nr. 229+5/03.03.2015, actiunea civilă formulată de S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., în contradictoriu cu S.C. "IAR" S.A. Ghimbav, a fost admisă în parte, instanţa hotărând următoarele:

- ✓ Drept de proprietate al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. asupra unor încăperi situate în cele două corpuri de clădire ale Corpului tehnic administrativ (clădire birouri), după cum urmează:
  a) Statia "METEO" – parter: 4 încăperi, suprafaţă utilă totală 71,22 mp;
  b) Statia "METEO" – etaj: 7 încăperi, suprafaţă utilă totală 96,86 mp;
  c) Clădirea "AVIASAN" - parter: 9 încăperi, suprafaţă utilă totală 242,89 mp;
  d) Clădirea "AVIASAN" - etaj: 8 încăperi, suprafaţă utilă totală 142,00 mp;
- ✓ Instituirea dreptului de servitute de trecere de la drumul public până la Corpul administrativ, pentru a asigura accesul la spatiile precizate anterior şi la utilitătile necesare folosirii acestora, dipunând înscrierea acestui drept de servitute în Cartea funciară.
- ✓ Instanţa nu a aprobat instituirea unui drept de superficie pe durata existentei constructiilor în favoarea reclamantei, asupra lotului de teren în suprafaţă de 1.476,00 mp, aferent clădirii Corp tehnic administrativ.

Imobilizări corporale în curs de executie. Conform bilantului încheiat la 30.06.2018, însumează 35.586 RON, din care 15.380 RON reprezintă avansuri acordate pentru imobilizări corporale.

În urma analizei efectuată cu conducerea societăţii a rezultat că la data evaluării există imobilizari corporale (imobile şi mijloace de transport) în afara exploatării. Prezentarea acestora este cuprinsă în anexa nr. 25.

Imobilizările financiare înregistrate în bilantul contabil al emitentului analizat la data de 30.06.2018 însumează 390.842 RON si sunt constituite din titluri de participare detinute la trei societăţi comerciale (vezi anexa nr. 26 – cu valoarea totală înscrisă în contabilitate la 30.06.2018, de 361.990 RON) şi creante imobilizate care însumează 28.852 RON.

Societatea are drept de proprietate deplină asupra tuturor activelor imobilizate evidenţiate în bilanţul contabil încheiat la 30.06.2018.

Din punct de vedere al evaluarii, conform metodologiei folosite, în urma analizei efectuată şi a discutiilor cu conducerea S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. a rezultat că, la data elaborarii prezentei lucrări, există active imobilizate în afara exploatarii (redundante), acestea fiind urmatoarele:

1	IMOBILIZĂRI CORPORALE ÎN AFARA EXPLOATĂRII		vezi anexa nr. 25
2	IMOBILIZĂRI FINANCIARE (PARTICIPATII)		vezi anexa nr. 26

2.3.4. Salariaţi

Numarul mediu de salariati la nivelul anului 2017 a fost de 39 persoane iar numarul efectiv de personal la 31.12.2017 a fost de 43 persoane, cu o crestere de 7 persoane, faţă de 31.12.2016.

La data de 30.06.2018 societatea avea 47 de salariati, din care 11 femei şi 36 bărbati.

Conform art. 22 din cap. VIII al Actului constitutiv actualizat al societăţii, drepturile salariale şi obligaţiile personalului sunt precizate în Contractele de muncă, precum şi în Regulamentul de organizare şi functionare şi în Regulamentul de ordine interioară, aprobate de Consiliul de administratie. Personalul societatii este angajat de către directorii executivi împuterniciti, pe baza contractelor individuale de muncă.

2.3.5. Administrarea societătii

Administrarea societatii este asigurată de un Consiliu de Administratie format din trei administratori. Componenta actuală a Consiliului de Administratie al S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., este redată in tabelul de mai jos:

Numele şi prenumele	Pozitia în Consiliul de administratie
COSTAŞ BOGDAN	Presedinte
BOTA DELIA - IOANA	Administrator
STĂNESCU AFRODITA - LAURA	Administrator

În relatiile cu terţii, societatea este reprezentată de către Consiliul de admkinistratie, prin Presedinte.

2.3.7. Litigii

În anexa nr. 9 sunt prezentate litigiile S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. aflate în derulare pe rolul instantelor de judecată, la data de 30.06.2018.

2.4 DIAGNOSTIC TEHNIC

Conform actului constitutiv actualizat S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. avea în exploatare la data de 30.06.2018, **incinta principală unde se află şi sediul societăţii**, amplasată în mun. Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8, clădirea C6, biroul R12 si două sucursale, după cum urmează:

- ✓ **"AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. – Sucursala Braşov**, cu sediul în jud. Braşov, com. Ghimbav, str. Aeroportului nr. 2, Oficiul postal nr. 3, înregistrată la Oficiului Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Braşov cu nr. **J08/3363/1993**;

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR OLARU ION Legitimatia Nr. 14814 Specializarea

✓ **"AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. – Sucursala Piteşti**, cu sediul în jud. Argeş, com. Bradu, sat Gemăna, înregistrată la Oficiului Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Argeş, cu nr. **J03/1103/1993** şi având CUI 4052037.

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. are şi un **punct de lucru**, situat în mun. Bucureşti, sector 1, Sos. Bucureşti – Ploieşti nr. 107, Complex Băneasa, Clădire depozit C5 având ca obiect de activitate "*Alte activităţi de tipărire n.c.a.* – cod CAEN *1812*.

Situatia terenurilor existente în patrimoniul S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. care compun incinta principală a societătii (modul de constituire al parcelelor), la data de 30.06.2018, este prezentată în anexa nr. 2 iar schiţa de parcelare este prezentată în anexa nr. 2. Suprafaţa totală a terenului reprezentând incinta principală este de 37.988,00 mp, la care se adaugă un drum de acces având suprafaţa de 708,00 mp (cumpărat de la DEDEMAN).

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. are în proprietate un teren intravilan în suprafaţa de 680,00 mp, situat în com. Bradu (sat Geamăna), jud. Argeş.

Valoarea totală a terenurilor existente în patrimoniul societăţii, înscrisă în contabilitate la 30.06.2018, este egală cu 1.930.289 RON fiind compusă din (vezi tabelul următor):

Terenuri existente în patrominul societăţii	Suprafaţa (mp)	Val. înregistrată în contabilitate (RON)
Terenuri situate în Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi	37.988,00	891.603,0
Amenajări terenuri (Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi)		7.131,0
Teren - drum acces DEDEDMAN (Bucureşti, sector 1, Complex BĂNEASA)	708,00	1.015.855,0
Teren intravilan, situat în com. Bradu (sat Geamăna), jud. Argeş	680,00	15.700,0
TOTAL:	**39.376,00**	**1.930.289,0**

Conform bilantului încheiat la 30.06.2018, S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. are în patrimoniu **mijloace fixe încadrate la grupele 1, 2 şi 3** conform "Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe" aprobat prin H.G. nr. 2139/30.11.2004, prezentate în anexa nr. 6, a căror valoare însumează 9.243.502 RON, din care 6.268.996 RON (67,8 %) reprezintă mijloace fixe încadrate la grupa 1 "constructii".

Lista mijloacelor fixe existente în patrimoniul societatii la data de 30.06.2018 a fost pusă la dispozitia evaluatorului de către beneficiar pe suport electronic. Evolutia activelor imobilizate ale societatii în perioada 2014 ÷ 2017, este urmatoarea:

(valori în RON)

POSTURI DE BILANT	2014	2015	2016	2017
ACTIVE IMOBILIZATE	7.678.627	8.049.263	10.149.541	7.120.208
Imobilizari necorporale	45.471	268.216	251.573	250.944
Imobilizari corporale	5.629.805	7.416.706	9.532.627	6.480.511
- Terenuri	2.103.192	919.800	917.654	1.931.362
- Constructii	1.612.766	2.545.161	5.938.613	2.665.008
- Instalatii tehnice şi masini	1.856.605	2.021.937	2.001.902	1.138.470
- Alte instalatii, utilaje şi mobilier	47.070	38.936	40.031	484.129
- Investiţii imobiliare	0	0	0	0
- Imobilizări corporale în curs de executie	10.172	1.890.872	634.427	261.542
Imobilizari financiare	2.003.351	364.341	365.341	388.753

Societatea a rezultat din divizarea S.C. "AVIATIA UTILITARĂ" S.A. înfiintată ca intreprindere de stat în anul 1964 şi care a fost transformată în societate pe acţiuni după 1990 (vezi subcap 2.3.2). Divizarea s-a realizat prin desprinderea si repartizarea patrimoniului societăţii "mamă" între 5 noi societăţi rezultate, având sediile în: Bucureşti, Călărasi, Timişoara, Iaşi şi Tuzla. După divizare, S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., execută toata gama de prestări servicii, întretinere tehnică si reparatii, pe care o executa vechea societate şi cuprinde fostele aerobaze teritoriale: Bucureşti, Piteşti şi Braşov.

Referitor la aspectele legate de impactul activitătii de bază a S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. asupra mediului înconjurător, se precizează că societatea nu are un impact negativ deosebit asupra mediului.

Identificarea aspectelor de mediu ia în considerare:

- ✓ emisiile de aer;
- ✓ deversări în apă;
- ✓ utilizarea materiilor prime şi a resurselor naturale;
- ✓ utilizarea energiei;
- ✓ energie emisă (căldură, radiatii, vibratii);
- ✓ deseuri şi subproduse.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

Pentru evitarea încălcării legislatiei privind protectia mediului, societatea şi-a elaborat proceduri referitoare la pregătirea pentru situatii de urgenţă şi a capacităţii de răspuns, adecvate necesităţilor sale particulare, precum şi planuri de gestionare a deseurilor generate de fiecare sector.

2.5 DIAGNOSTIC COMERCIAL

2.5.1 Obiectul de activitate

Conform actului constitutiv actualizat al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. mentionat anterior, domeniul de activitate al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. îl reprezintă **"Transporturi aeriene de marfă şi transporturi spatiale" –** cod CAEN **512** iar activitatea principala a societatii este **"Transporturi aeriene de marfă" –** cod CAEN **5121**.

Societatea prestează servicii specifice acestui domeniu de activitate, precum şi alte activitati secundare precizate la art. 6, pct. 6.2. din Actul constitutiv actualizat. Principalele activităti productive desfăsurate de S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., în cadrul subunităţilor specializate, sunt:

- tratamente aviochimice (fertilizări, ierbicidări, tratamente boli foliare, combatere dăunători);
- misiuni aerofotogrammetrie;
- reclamă aeriană şi filmări;
- servicii anexe silviculturii şi exploatărilor forestiere (stropirea plantatiilor şi pădurilor, combaterea dăunătorilor);
- închiriere spatii;
- transporturi aeriene de pasageri.

Beneficiarii acestor servicii sunt în principal clientii traditionali: societăti agricole, directii agricole si directii silvice, cu care S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. incheie contracte de prestări servicii.

Ponderea activităţilor principale în cifra de afaceri anuală a societăţii pentru perioada 2014 ÷ 2017, este cea indicată în tabelul urmator (valori în %):

Denumirea activităţii / servicii	2014	2015	2016	2017
- Tratamente aviochimice şi transport aerian	25	41	28	25
- Închirieri	65	44	50	42
- Alte activităţi (diverse)	10	15	22	33

Societatea nu înregistrează dependente semnificative faţă de clienţii săi.

Aprovizionarea

Activitatea de aprovizionare este axată în principal pe asigurarea materiilor prime şi a materialelor necesare desfasurarii activitatii de baza, precum şi a utilitatilor necesare desfasurarii activitatilor de productie (energie electrica, apa, canalizare, gaze şi servicii de salubritate), urmarindu-se permanent achiziţionarea de bunuri materiale superioare din punct de vedere calitativ, la preţuri cât mai avantajoase. Aprovizionarea cu materii prime şi materiale se face din surse indigene.

Principalul furnizor al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. este AVIAROM S.A. (combustibili pentru aeronave).

Avund în vedere că nu există sincope în fabricarea combustibililor necesari aeronavelor, aprovizionarea se realizează ritmic, pe baza unui plan stabilit la începutul fiecărui an.

2.5.3 Cifra de afaceri

Evolutia cifrei de afaceri a societăţii în perioada 2014 ÷ 2017, este prezentată în tabelul următor (valori în RON):

Cifra de afaceri	2014	2015	2016	2017
TOTAL, din care:	5.585.455	5.154.186	3.078.931	3.609.063
Productia vinduta	5.554.833	4.914.806	2.979.676	2.645.734
Vinzarea marfurilor	30.142	239.380	99.255	963.329

Activitatea comercială a companiei este organizată în scopul atragerii unui numar mare de clienti, pentru a fi înlăturată într-un grad cât mai mare dependenta semnificativă faţă de un grup de clienti.

Dintre factorii care pot afecta activitatea societăţii în perioada următoare, se menionează:

- ✓ scăderea portofoliului de clienti, pe fondul crizei economice generalizate, care a condus la închiderea multor societăţi, suspendarea temporară a activităţii economie a acestora sau faliment;
- ✓ cresterea în ritm sustinut a preturilor aferente utilităţilor (energie electrică, gaze, combustibili, s.a.), societatea fiind în imposibilitatea de a adapta preturile de vânzare a produselor proprii în functie de evolutia acestora;

2.6 DIAGNOSTIC RESURSE UMANE

Numarul de salariati ai S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., în perioada 2014 ÷ 2017, a avut urmatoarea evolutie:

Anul	2014	2015	2016	2017
Nr. mediu salariati	27	32	38	39
Nr. salariati la 31 dec. an curent	27	35	36	43

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea

Politica de resurse umane a societăţii a urmărit recrutarea personalului astfel încât fiecare angajat să corespundă cât mai bine cerinţelor specifice postului ce i-a revenit. Selecţia s-a făcut pe baza interviurilor şi a testelor de cunoştinţe profesionale.

Numarul efectiv de salariati la data de 30.06.2018 a fost de 47 (din care 11 sunt femei).

Structura personalului angajat, pe grupe de vârstă, este următoarea:

Grupa de vârstă	20 ÷ 25	26 ÷ 30	31 ÷ 40	41 ÷ 50	51 ÷ 60	>60
Nr. salariati	3	2	6	9	11	15

Din datele prezentate rezultă că 74,5% din totalul angajatilor au vârsta peste 40 de ani şi 55,3 % peste 50 de ani.

Structurile de putere şi decizie, ierarhizate după principiul competentei şi al răspunderii pe locuri de muncă, sunt precizate Actul constitutiv actualizat al societatii (inregistrat la Oficiul Registrului Comertului de pe linga Tribunalul Bucureşti.

Organul de conducere al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. este Adunarea Generala a Actionarilor, care decide asupra activitatii societatii şi asigură politica ei economică şi comercială. Atributiile acesteia, convocarea şi organizarea sunt precizate în cap. IV al Actului constitutiv actualizat al societatii.

Societatea este administrată de un Consiliu de administratie, compus din trei membri, aleşi de Adunarea Generala a Actionarilor pentru o perioada de 2 ani, cu posibilitatea de a fi realeşi. Organizarea şi atributiile Cosiliului de administratie sunt precizate în cadrul cap. V al Actului constitutiv actualizat al societatii.

Conducerea executivă a societăţii este asigurată de Consiliul de administratie prin Presedintele Consilului de administratie, care poate numi şi directori de departamente cărora le va delega o parte din atributiile sale.

Gestiunea societatii este controlată de actionari şi de auditor financiar extern, modul de constituire şi atributiile acestora fiind precizate la cap. VII al Actului constitutiv actualizat. Referitor la personalul societatii, la art. 22 al cap. VIII din actul constitutiv actualizat se precizeaza că "personalul societăţii este angajat de către directorii executivi împuterniciti, pe baza contractelor individuale de muncă.

2.7 TRANZACTIONAREA PE PIAŢĂ A ACTIUNILOR S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

Conform actelor constitutive, S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. este persoana juridică română, având forma de societate pe acţiuni cu acţiuni nominative, evidentiate în cont, emise în formă dematerializată, actiunile sale fiind tranzactionabile pe piata organizata a valorilor mobiliare BVB – piaţa principală XRS1, segment ATS, categorie AeRO Standard (simbol emitent **AVUT).**

Evidenta actiunilor şi a structurii actionariatului este tinută pe bază de contract de către "DEPOZITARUL CENTRAL" S.A. Bucuresti. Actiunile S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. au fost tranzactionate pe piaţă incepând cu 13.01.1997.

Analizând tranzacţionarea pe bursă a actiunilor emitentului analizat, se constată că în ultimii 10 ani acestea au fost foarte putin tranzactionate. Ultima zi de tranzactionare a fost 07.01.2016, când a fost înregistrată o singură tranzactie (10 acţiuni la pretul de 2,80 RON/actiune). Rezultă că, în ultimele 22 de luni nu a mai fost înregistrată nici o tranzactie.

Se precizează că, la data de 25.05.2017, fostul actionar majoritar ai S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. (Avramescu Sorin), care detinea 3.332.000 acţiuni nominative, a înstrăinat prin două tranzacţii efectuate pe piaţa secundară, tot pachetul de acţiuni către persoana fizică GĂRDEAN DANIELA (1.666.000 acţiuni, 49,9133 % din capitalul social al emitentului) şi către persoana juridică "PRACTIC" S.A. Bucureşti (1.666.000 acţiuni, 49,9133 % din capitalul social al emitentului).

3. ANALIZA FINANCIARA

Analiza financiara reprezinta activitatea de diagnosticare a starii de performanta economica a unei societati comerciale pe baza rezultatelor anterioare, principalul sau obiectiv fiind identificarea punctelor tari şi slabe ale activitatii acesteia, în vederea fundamentarii unor noi strategii de mentinere şi dezvoltare a societatii, având în vedere mediul concurential şi conditiile economico-sociale în care aceasta actioneaza.

Prin intermediul unei analize retrospective, diagnosticul financiar determina posibilele stari de dezechilibru în scopul identificarii originii şi cauzelor care le-au generat şi al stabilirii unor masuri de redresare.

Diagnosticul financiar are în vedere:

- ✓ aprecierea conditiilor de echilibru economic şi financiar;
- ✓ masurarea rentabilitatii capitalurilor utilizate de către societate;
- ✓ evaluarea gradului de risc economic, financiar şi de faliment al societatii.

Cea mai importanta sursa de date pentru analiza financiara o reprezinta documentele de sinteza cu caracter financiar-contabil (situatia patrimoniului, contul de profit şi pierderi, situatia creantelor şi datoriilor, alte anexe ale bilantului contabil). Datele şi informatiile cuprinse în documentele contabile ce se intocmesc la sfarsitul fiecarui exercitiu financiar, sintetizeaza atât starea societatii la un moment dat din punct de vedere patrimonial, cât şi fluxurile economice şi financiare de intrare, prelucrare şi iesire pe perioada considerata.

Elementul comun care se intalneste în principalele documente de sinteza (situatia patrimoniului şi contul de profit şi pierderi) este rezultatul net al exercitiului, ca o reflectare a rentabilitatii activitatii desfasurate de către societate prin utilizarea patrimoniului propriu.

Evaluator Autorizat Membru Acreditat ANEVAR OLARU ION Legitimatia Nr. 14814 Specializarea EI Valabil 2018

Aspectele urmărite în analiză au în vedere obiectivele stabilite pentru evaluarea societăţii şi anume:

- ✓ identificarea acelor tendinte care caracterizează în mod constantactivitatea societăţii si care se vor regăsi în proiectiile pentru perioada viitoare;
- ✓ identificarea elementelor exceptionale, de conjunctură, pentru care există o probabilitate redusă de a influenţa evolutia viitoare a societăţii;
- ✓ estimarea riscurilor cauzate de mediul extern şi de specificul activitătii societăţii evaluate.

Structurarea analizei financiare a fost făcută astfel încât să răspundă scopului principal al raportului de evaluare, rezultând următoarele subcapitole:

- ✓ Analiza bilantului;
- ✓ Analiza contului de profit şi pierderi;
- ✓ Analiza pe baza indicatorilor economico-financiari;
- ✓ Analiza riscului de faliment.

3.1 ANALIZA BILANTULUI (SITUATIA PATRIMONIALĂ A SOCIETĂTII)

A fost efectuata pe baza rezultatelor inregistrate de S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. în perioada 2014 ÷ 2017, evolutia situatiei patrimoniale în perioada 2014 ÷ 2017 şi structura patrimoniului în fiecare an al perioadei respective fiind redate în anexele nr. 10 şi 11. În anexa nr. 12 este prezentată evolutia situatiei patrimoniale a emitentului, in perioada 2015 ÷ 2017. Din datele prezentate, rezultă următoarele:

Grupa active imobilizate a inregistrat o scadere la 31.12.2017 cu 3.028.943 lei faţă de datele înregistrate la 31.12.2016, aproximativ 30 %, scăderea fiind influentată de demolarea unor clădiri.

Activele curente au inregistrat o scădere fata de 31.12.2016 cu 1.773.923 lei, aproximativ 17,1 % si o scădere cu 76.004.862 lei fata de 31.12.2015, aproximativ 87,8%, datorită vânzării terenului către DEDEMAN în anul 2015.

Capitalurile proprii au inregistrat un trend continuu descrescător, de la 65.337.442 lei la 31.12.2015 la 12,173.512 la 31.12.2017. Datoriile pe termen lung au inregistrat o scadere cu cca 48,2% în 2017 comparativ cu 2016 iar veniturile în avans au ramas relativ constante (196.879 lei în 2015 şi 166.950 lei în 2017.

Datoriile curente au inregistrat o crestere cu 111.057 lei fata de datele inregistrate la 31.12.2016, aproximativ 3,00% si o scadere cu cca 85,5% fata de 31.12.2015.

Analiza elementelor de pasiv indică faptul că, capitalurile proprii au inregistrat valori pozitive în fiecare an, ponderea acestora în total pasive fiind peste 70 %, începând cu anul 2015., în conditiile în care, valoarea minimă pentru o situatie normală este de 65 %.

Pe baza elementelor de activ şi pasiv inregistrate (vezi anexa nr. 10), evolutia activului net contabil al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. a fost urmatoarea:

- valori în RON -

Anul	2015	2016	2017
Activ net contabil	65.337.442	16.461.255	12.173.512

Activul net contabil la 30.06.2018 este de 10.227.658 lei

Se observă că toti indicatorii, începând cu anul 2015 sunt puternic influentati de vânzarea terenului către DEDEMAN.

3.2 ANALIZA CONTULUI DE PROFIT ŞI PIERDERE

Aprecierea eficientei activitatii desfasurate de S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. se face atât global (pe total activitate), cât şi diferentiat, pentru activitatea de exploatare, cea financiara şi cea extraordinara.

Rezultatele financiare obtinute de S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. sunt reflectate în contul de profit şi pierdere, corespunzator exercitiilor financiare incheiate pentru perioada 2014 ÷ 2017, evolutia rezultatelor financiare în aceasta perioada şi structura acestora în fiecare an fiind redate în anexele nr. 13 şi 14.

Evolutia rezultatelor financiare ale emitentului, în perioada 2015 ÷ 2017, este conform anexei nr. 15 iar analiza contului de profit şi pierdere, în aceeaşi perioadă, este prezentată în anexa nr. 21.

Analizind rezultatele societătii în perioada 2014 ÷ 2015, rezultă că rezultatul net pozitiv realizat în fiecare an, este datorat veniturilor din vânzarea activelor, ponderea cifrei de afaceri anuală în total venituri fiind:

Anul	2014	2015	2016	2017
Pondere CA/Vexpl	49,9	6,2	51,4	35,1

Ponderea cheltuielile pentru exploatare în total cheltuieli a înregistrat un trend continuu crescător în ultimii trei ani ai perioadei analizată (92 % în 2015 şi 99,7 % în 2017).

Veniturile din activitatea financiara şi cheltuielile aferente au inregistrat valori semnificative în 2015 şi 2016, consecinta vânzării terenului către DEDEMAN (incasări foarte mari).

Activitatea de bază s-a încheiat în fiecare an al perioadei analizate, cu rezultate pozitive (substantiale în 2015) iar cea financiară a înregistrat rezultat pozitiv numai în anul 2016.

Evaluator Autorizat Membru Acreditat ANEVAR OLARU ION Legitimatia Nr. 14814 Specializarea EI Valabil 2018

3.3 ANALIZA PE BAZA INDICATORILOR ECONOMICO-FINANCIARI

În anexa nr. 16, sunt prezentati indicatorii de performantă, lichiditate şi solvabilitate precum şi cei privind gestionarea patrimoniului şi ai fondului de rulment, calculati pe baza rezultatelor prezentate în anexele nr. 11 şi 14.

Principalii indicatori rezultati, precum şi limitele valorice ale acestora conform uzantelor internationale în analiza situatiei financiare, sunt prezentati în tabelul urmator:

Nr. crt.	DENUMIRE INDICATOR	NIVEL APRECIERE			2014	2015	2016	2017
		CALIF.	INTERVAL VALORI					
1	LICHIDITATEA GENERALA	B	1,80 - 2,00		1,80	3,10	2,59	2,10
		S	1,20 - 1,80					
		NS	< 1,20					
2	LICHIDITATEA INTERMEDIARA	B	> 1,00		1,78	3,12	2,60	2,12
		S	0,65 - 1,00					
		NS	< 0,65					
3	RATA DE INDATORARE GLOBALA	B	< 1,00		0,88	0,42	0,24	0,33
		S	1,00 - 2,00					
		NS	> 2,00					
4	RATA RENTABILIT. COMERCIALE	B	> 7	%	48,09	1.282,95	33,08	14,45
		S	3 - 7	%				
		NS	< 3	%				
5	RATA RENTABILITATII FINANCIARE	B	> 5	%	8,01	83,96		
		S	2 - 5	%			4,70	3,16
		NS	< 2	%				
6	RATA RENTAB. CAPITAL. INVESTIT	B	> 5	%		59,20		
		S	2 - 5	%	4,25		3,77	2,36
		NS	< 2	%				
7	ROTATIA ACTIVULUI TOTAL	B	2,00 - 3,00					
		S	1,00 - 1,99					
		NS	< 1,00		0,10	0,06	0,15	0,22
8	ROTATIA ACTIVELOR CIRCULANTE	B	< 45	zile				
		S	45 - 60	zile				
		NS	> 60	zile	2.880,53	5.909,43	1.213,13	857,99
9	ROTATIA CREANTELOR	B	< 30	zile				
		S	30 – 45	zile				
		NS	> 45	zile	2.403,54	2.256,78	691,37	709,97
10	RATA DE FINANTARE A ACTIVELOR CURENTE	B	> 50	%		67,71	60,83	58,75
		S	20 - 50	%	46,35			
		NS	< 20	%				
11	RATA DE FINANTARE A STOCURILOR	B	> 66	%	3.989,75	24.234,4	1.497,26	1.858,57
		S	33 - 66	%				
		NS	< 33	%				

LEGENDA:

B =	BUN
S =	SATISFACATOR
NS =	NESATISFACATOR

Aprecieri privind activitatea S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., rezultă din tabelul anterior, evident fiind faptul că în perioada analizată, anul cu rezultatele mai slabe a fost 2014 şi anul cu rezultatele cele mai bune a fost 2017.

Este de remarcat faptul că majoritatea indicatorilor de gestiune a patrimoniului (în toata perioada) s-au incadrat la nivelul "nesatisfacator".

3.4 ANALIZA RISCULUI DE FALIMENT

Una din metodele utilizate pentru analiza situatiei economico – financiare a unei societati este cea bazată pe utilizarea functiilor scor. Acestea folosesc combinatii liniare de diverşi indicatori economico-financiari, având un nivel important de semnificatie pentru prezicerea incapacitatii de plata a obligatiilor angajate.

Indicatorilor respectivi li se atasează coeficienti de ponderare, stabiliti functie de importanta fiecăaruia pe baza unor prelucrari statistice pe esantioane de firme cu probleme financiare şi firme martor (fără dificultăti financiare).

ANEVAR
Evaluator Autorizat Acreditat
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Observatiile istorice se întind de regulă pe intervale lungi de timp (uneori chiar peste 15 ani), obiectul principal al analizei fiind identificarea combinatiei lineare optime de indicatori care sa asigure diferentierea pe cele doua categorii de firme.

Utilizind modelul "Ion Anghel", dezvoltat de autor în teza sa de doctorat "Analiza discriminanta şi previziunea falimentului", sustinuta la Academia de Studii Economice Bucuresti şi prezentat pe larg în lucrarea "Falimentul - radiografie şi predictie" ~ Ion Anghel, Editura economica 2002. Modelul a fost fundamentat pe analiza în perioada 1994 - 1998 a datelor financiare ale unui esantion de 276 intreprinderi, selectate din 12 ramuri ale economiei romanesti.

Pentru S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. functia scor definita confom modelului, are urmatoarele valori (vezi anexa nr. 17):

2014	2015	2016	2017
-12,23	**-11,72**	**0,45**	**2,65**

Datele prezentate în tabel confirma afirmatia privind rezultatele slabe obtinute în 2014.

Cap. 4. EVALUAREA SOCIETATII COMERCIALE

Metodologia de evaluare folosita se bazeaza pe continuitatea functionarii S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., în conditiile realizarii unui program investitional conform precizarilor din capitolele anterioare ale raportului de evaluare.

Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR editia 2018, prevăd pentru realizarea evaluarii unei întreprindei trei abordari respectiv: abordarea prin piata, abordarea prin venit, pe baza previziunilor realizate în urma analizei diagnostic şi abordarea prin activul net (abordarea prin active).

Conform paragrafului C13 din Standardul de evaluare ANEVAR – SEV 200 "Întreprinderi şi participaţii la întreprinderi", *"Pentru evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piață și prin venit, descrise în SEV 100 Cadrul general. În mod normal, nu poate fi aplicată abordarea prin cost,* ***cu excepția întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, când profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și dacă există informații de piață adecvate despre activele entității".***

Evaluarea S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. realizată conform prezentului raport de evaluare, în concordanţă cu cerintele beneficiarului, decurgând din prevederile contractului, reprezintă o estimare a valorii capitalurilor la dispozitia actionarilor societatii pe baza abordărilor recunoscute de Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR, editia 2018.

Având în vedere specificul activitătii emitentului analizat şi starea actuală a societăţii (reorganizare a activităţii şi extinderea obiectului de activitate), precum şi structura patrimoniului şi scopul raportului de evaluare, pentru evaluarea societăţii au fost utilizate "abordarea prin venit" (actualizarea fluxurilor nete de numerar) şi "abordarea prin activul net" sau "abordarea prin active" (vezi par. C14 din SEV 200), abordarea prin piaţă nefiind concludentă în acest caz.

4.1 Evaluarea utilizând abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă compară societatea de evaluat cu alte societati similare, cu participatii la intreprinderi si cu actiuni care au fost tranzactionate pe piata libera.

Sursele de informatii uzuale in aplicarea acestei abordari sunt pietele financiare unde sunt tranzactionate actiunile societatii, actiunile societatilor similare precum si piata achizitiilor de intreprinderi.

Baza de informatii trebuie sa fie rezonabilă, să asigure elemente de comparatie în cantităti suficiente, cu posibilitatea verificarii informatiilor. In cazul prezentei evaluari se constată lipsa de informatii privind tranzactiile anterioare cu societati comparabile. De asemenea nu se cunosc informatii despre tranzactii cu actiuni emise de societati comparabile.

În ce priveste tranzactiile cu actiuni ale societatii (**vezi subcap. 2.7**), analizând tranzacţionarea pe bursă se constată că în ultimii 10 ani acestea au fost foarte putin tranzactionate. Ultima zi de tranzactionare a fost 07.01.2016, când a fost înregistrată o singură tranzactie (10 acţiuni la pretul de 2,80 RON/actiune). Rezultă că, în ultimele 22 de luni nu a mai fost înregistrată nici o tranzactie.

Se precizează că, la data de 25.05.2017, fostul actionar majoritar ai S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. (Avramescu Sorin), care detinea 3.332.000 acţiuni nominative, a înstrăinat prin două tranzacţii efectuate pe piaţa secundară, tot pachetul de acţiuni către persoana fizică GĂRDEAN DANIELA (1.666.000 acţiuni, 49,9133 % din capitalul social al emitentului) şi către persoana juridică "PRACTIC" S.A. Bucureşti (1.666.000 acţiuni, 49,9133 % din capitalul social al emitentului).

Avand în vedere procentul foarte mic de tranzactionare, precum şi contextul în care au fost efectuate cele două tranzactii în data de 25.05.2017 (tranzactii între persoane initiate), această abordare nu este relevantă.

4.2 Evaluarea bazată pe abordarea prin venit

4.2.1 Premise generale

În cadrul abordării prin venit (actualizarea fluxurilor de numerar) se estimează valoarea unei societati, a unei participatii sau a unei actiuni prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor anticipate. Uzual se folosesc doua metode: metoda fluxului de numerar actualizat si metoda dividendelor.

Avand in vedere specificul activitatii societatii supuse evaluarii, structura veniturilor si respectiv a costurilor implicate de realizarea obiectului de activitate, s-a ales ca metoda pentru determinarea valorii actiunilor societatii **metoda fluxului de numerar net actualizat**.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI

Potrivit acestei metode, valoarea societatii este data de suma fluxurilor nete de numerar din perioada previzionata, actualizate cu o rata de actualizare care reprezinta costul mediu ponderat al capitalului pentru sectorul de activitate, la care se adauga valoarea reziduala de la finele perioadei previzionate, actualizată la data evaluarii.

Alegerea metodei este justificata de disponibilitatea informatiilor precum si de situatia economico-financiara a intreprinderii evaluate. Fiind o metoda de randament şi având în vedere particularitatile aplicarii, argumentele care sustin utilizarea acestei metode sunt urmatoarele :

- capacitatea societatii de a genera fluxuri de numerar în perioada următoare, intr-un orizont de timp previzibil şi în conditii de exploatare normală;
- respectarea principiului continuitatii activitatii, potrivit concluziilor desprinse din analiza diagnostic.

Premisele aplicarii metodei sunt :

- definirea conditiilor normale de exploatare si functionare pe baza tendintelor extrase din rezultatele analizei diagnostic, în cazul in care se păstreaza actuala strategie;
- exprimarea tuturor indicatorilor, în cadrul previziunilor, în RON;
- continuitatea managementului, a sistemului de organizare, a structurii si activitatii societatii fără a lua în considerare restructurări majore ;
- situatiile financiare pe anul 2015, 2016 si 2017;
- estimările privind evolutia principalilor indicatori (pornind de la situatia actuală), a capacitatii de realizare a veniturilor in perioada de previziune;
- estimarile privind structura costurilor si a programului de investitii pentru a sustine evolutia vanzarilor si a cheltuielilor in perioada de previziune.

Metoda se aplica sub rezerva certitudinii informatiilor si estimarilor puse la dispozitie de conducerea societatii precum si a informatiilor disponibile în urma studiului pietei.

Evaluarea utilizând abordarea prin venit are la bază datele şi rezultatele cuprinse în anexele nr. 12, 15, 21 ÷ 27.

Rata de actualizare utilizata este de 7,83% si reprezintă costul mediu ponderat al capitalului pentru societatea evaluată, avandu-se in vedere urmatorii factori :

- structura capitalurilor societatii şi a mediei acestei structuri în ramura din care aceasta face parte;
- randamentul titlurilor de stat emise de catre Ministerul Finantelor Publice pe termen de 15 ani care este de 3,65%;
- costul capitalului imprumutat, pe baza informatiilor din piata bancara de 3,50%;
- prima de risc a pietei (include si riscul de tara): 5,08%;
- coeficientul de ajustare pentru dimensiunea societatii (3%);
- Coeficientul beta pentru societati neindatorate, conf. www.damodaran.com de 0,52;
- Raportul datorii/capital propriu de 55,54, potrivit www.damodaran.com;

Costul mediu ponderat al capitalului se calculeaza pe baza urmatoarei formule:

WACC = Ke*[E/(D+E)]+(1-T)*Kd*[D/(D+E)], unde:

WACC = costul mediu ponderat al capitalului
Ke = costul capitalurilor proprii
E = capitaluri proprii
D = datorii
T= rata impozitului pe profit
Kd = costul imrumuturilor
Ke = Rfr+ß*equity premium, in care
Rfr= rata de rentabilitate fara risc (randamentul obligatiunilor de stat)
ß=coeficientul de volatilitate ce masoara nivelul riscului sistematic al investitiei
equity premium = surplusul de randament cerut de investitori.

Explicatii	Valori
• randamentul titlurilor fara risc (titluri de trezorerie)	3,65%
• prima de risc a pietei (include riscul de tara)	5,08%
• beta pt soc. neindatorate	0,52
• beta pt soc imprumutate = beta pt soc neimprumutate*[1+(1-rata impozit profit)*total datorii/k proprii]	0,77
• total datorii/k proprii	55,54%
• mid stock - size premium (Ibbotson)	3,00%
• costul capitalului propriu	10,55%
• kd costul imprumuturilor	3,50%
WACC – "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.	**7,83%**

S-a avut in vedere o crestere anuală a cifrei de afaceri si a profitului, pornind de la realizarile din perioada anterioara dar mai ales, bazata pe previziunile facute de societate potrivit noii structuri operationale.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI

4.2.2 Perioada de previzionare

Previziunile au fost facute pentru perioada martie 2018 ÷ 2024 şi au in vedere următoarele:

- durata medie de recuperare a investitiei în sectorul de activitate ;
- structura cererii pentru serviciile prestate de emitent nu va inregistra modificari spectaculoase în această perioadă.

4.2.3 Fundamentarea previziunilor

Pentru fundamentarea previziunilor în perioada martie 2018 ÷ 2024 s-au avut în vedere următoarele ipoteze generale:

- Exprimarea tuturor valorilor previzionate în RON corespunzator preturilor din anul 2017 si semestrul I al anului 2018. În acest caz evolutiile exprimă o tendinţă a preturilor care tine cont si de rata prognozată a inflatiei;
- S-au preluat din analiza financiara, date referitoare la vitezele de rotatie a stocurilor, de incasare a creantelor si de plată a furnizorilor;
- S-au preluat din analiza financiara, date referitoare la structura de costuri, atat in ceea ce priveste costurile variabile cât şi cele fixe;
- Cheltuielile operationale au fost grupate în cheltuieli fixe si cheltuieli variabile, principala componenta a cheltuielilor operationale variabile fiind cheltuiala cu mărfurile;
- Proiectia cheltuielilor variabile a fost efectuata pe baza previziunilor facute de societate;
- Valoarea investitiilor este corespunzatoare ritmului de reinnoire a activelor imobilizate, pe baza datelor din analiza diagnostic si efectul se reflecta in evolutia vanzarilor si a structurii costurilor cu amortizarea;
- Realizarea echilibrului financiar s-a facut prin trezoreria netă pozitivă, respectiv constituirea fondului de rulment din surse permanente la nivelul necesarului mediu anual estimat. In acest scop s-au prelevat sumele necesare echilibrarii din profitul net. Necesarul mediu a fost estimat in functie de ciclurile de activitate, de duratele de încasare a creantelor si de plata a obligatiilor precum si de evolutia stocurilor.;
- Previziunile privind variatia fondului de rulment sunt prezentate în anexa nr. 24;
- Activele redundante in suma totala de 48.789.536 lei sunt reprezentate de numerar, imobilizari financiare, investitii imobiliare si alte active imobiliare în afara exploatarii, conform anexei nr. 25 din prezentul raport de evaluare;
- Valoarea reziduala a fost estimata pe baza fluxurilor din primul an de dupa perioada de previziune explicită, actualizate cu rata de actualizare minus rata de crestere în perpetuitate (3 %, vezi anexa nr. 27).

Pe baza celor prezentate anterior, în anexa nr. 27 este prezentată evaluarea societăţii utilizând metoda fluxului de numerar actualizat. Valoarea societatii comerciale "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., (valoarea capitalurilor actionarilor) estimată pe baza abordarii prin venit, este:

V_{AVUT} = **55.545.575** RON, respectiv **16,64** RON/actiune.

4.3 Evaluarea bazata pe abordarea prin active

Abordarea bazată pe active permite estimarea valorii unei intreprinderi si/sau participatii la capitalul unei intreprinderi utilizand metode bazate pe valoarea de piata a activelor individuale ale intreprinderii respective, minus datoriile acesteia.

Plecând de la bilantul contabil intocmit pe baza balantei de verificare a conturilor sintetice din data evaluarii, activele si datoriile societatii sunt prezentate la valoarea de piata, rezultand un activ corectat.

Conform par. C13 din standardul de evaluare SEV 200 "Intreprinderi şi participatii la intreprinderi", cuprins in Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR, editia 2018 " Pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participaţii la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piaţă şi prin venit, descrise în SEV 100 Cadrul general. În mod normal, nu poate fi aplicată abordarea prin cost, cu excepţia întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înfiinţate, când profitul şi/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil şi dacă există informaţii de piaţă adecvate despre activele entităţii.

Ţinând seama de scopul raportului de evaluare, retragerea de la tranzactionarea pe piata de capital în conformitate cu prevederile art. 115 din din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F., cu "acordarea către acţionarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului şi de a obţine contravaloarea acţiunilor", precum şi de structura patrimoniului societăţii (care include terenuri în suprafaţă de 37.988,00 mp in zona Complexului Băneasa), evaluatorul a apreciat că abordarea prin active, în acest caz, este relevantă.

În plus, la data elaborării raportului de evaluare, emitentul se află intr-o perioadă de reorganizare a activităţii şi extinderea obiectului de activitate, fluxurile de numerar pentru perioada următoare neputând fi previzionate în mod credibil (in ultimii 5 ani, rezultatul pozitiv al activităţii societăţii fiind datorat, exclusiv vânzării de imobilizări corporale şi terenuri).

Determinarea valorii pe baza activului net contabil corectat, are la baza datele de bilant ale societatii (in cazul de fata bilantul incheiat la 30.06.2018), luate in considerare la valoarea de utilizare în continuare a elementelor componente (valoarea pe piata romaneasca), pentru actualizare fiind folosite metode specifice functie de natura posturilor de bilant respective.

4.3.1 Evaluarea terenului

Situatia terenurilor existente in patrimoniul societatii este prezentată în cadrul subcap. 2.3.2, valoarea totala a acestora, cuprinsă în bilantul contabil intocmit la data de 30.06.2018 fiind de 1.930.289 RON.

Pretul unitar mediu, rezultat pentru terenurile care compun incinta principală, este situat sub nivelul celor practicate pe piaţa, pentru terenuri similare în zona respectiva, la data elaborarii prezentului raport de evaluare.

Pentru stabilirea valorii terenului corespunzator datei evaluarii (30.06.2018) a fost folosită abordarea prin comparatii de piaţă, avind la baza informatii de pe piata imobiliara privind preturile practicate in zona pentru terenuri similare, tinindu-se seama de caracteristicile terenului de evaluat precum si de zona de amplasare a terenului (vezi anexa nr. 18).

Conform anexei nr. 18, pentru terenurile care compun incinta principală a societăţii (suprafaţa totala 37.988,00 mp – vezi subcap. 2.3.2), valoarea de piata a terenului este egala cu **60.134.800** RON.

Valoarea corectiei (in plus) pentru terenuri, fata de valoarea contabila (bilant la 30.06.2018), este egala cu:

$$V_{CT} = 60.134.800 - 891.603 = \mathbf{59.243.197}\ \text{RON.}$$

4.3.2 Evaluarea mijloacelor fixe

Evaluarea mijloacelor fixe este prezentată în anexa nr. 19, valorile obtinute, pe grupe, comparativ cu valorile contabile fiind urmatoarele:

(valori in RON)

Grupa	Val. ramasa conf. bilant	Val. reevaluata	Diferente
1	6.278.996	6.845.718,0	566.722
2	2.461.947	2.808.843,0	346.896
3	502.559	511.133,0	8.574

4.3.4 Analiza de senzitivitate

Analiza senzitivitatii valorii de piata a fost realizată în conditiile variatiei ratei de actualizare intre 7,33% şi 8,33% (cu +/- 0,5%), precum şi o variatie a ratei de crestere in perpetuitate intre 2,50% si 3,00% (cu +/- 0,5%), rezultind următoarele valori:

Rata de actualizare / rata de crestere în perpetuitate	2,50%	3,00%	3,50%
8,33%	54.855.363	55.115.456	55.429.398
7,83%	55.225.893	**55.392.367**	55.943.706
7,33%	55.677.810	56.085.423	56.599.461

Analiza de senzitivitate pune în evidenţă faptul că valoarea este în egală măsură sensibilă la variatia ratei de actualizare (+/- 0,5%) şi de variatia ratei de crestere in perpetuitate (+/- 0,5%) precum şi faptul că valoarea estimată se incadreaza într-un interval rezonabil în conditiile de variatie semnificativă a indicatorilor mentionati.

4.3.3 Evaluarea imobilizărilor financiare (Titluri de participare)

Evaluarea titlurilor de participare existente în patrimoniul S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. la data de 30.08.2018, este prezentată în anexa nr. 26.

Conform anexei respective, valoarea reevaluată a titlurilor de participare este egală cu **1.284.532** RON.

Valoarea corectiei (in plus), faţă de valoarea contabila (bilant la 30.06.2018), este egala cu:

$$V_{CTP} = 1.284.532 - 361.989 = \mathbf{922.543}\ \text{RON.}$$

Conform anexei nr. 20, activul net contabil corectat, determinat pe baza bilantului contabil al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. încheiat la 30.08.2018, este egal cu:

ANCC = **71.315.590** RON, respectiv **21,37** RON/actiune.

Cap. 5 RECONCILIEREA REZULTATELOR – OPINIA EVALUATORULUI

Conform celor prezentate la cap. 4, valorile de piaţa obtinute pentru S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. nivel de preturi 30.06.2018, precum si preturile pe actiune rezultate, utilizând cele două abordari recomandate de Standardele Internationale de Evaluare, sunt urmatoarele:

Metodologia de evaluare	Valoarea societatii	Pretul unei actiuni
abordarea prin venit – metoda fluxului de numerar actualizat (V_{DCF})	**55.545.575**	**16,64**
abordarea prin active – activul net contabil corectat (ANCC - bilant la 30.06.2018)	**71.315.590**	**21,37**

Ţinând seama de scopul raportului de evaluare, retragerea de la tranzactionarea pe piata de capital în conformitate cu prevederile art. 115 din din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F., cu "acordarea către acţionarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului şi de a obţine contravaloarea acţiunilor", precum şi de structura patrimoniului societăţii (care include terenuri în suprafaţă de 37.988,00 mp in zona Complexului Băneasa), evaluatorul a apreciat că abordarea prin active, în acest caz, este relevantă.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

În plus, la data elaborării raportului de evaluare, emitentul se află intr-o perioadă de reorganizare a activităţii şi extinderea obiectului de activitate, fluxurile de numerar pentru perioada următoare neputând fi previzionate în mod credibil (in ultimii 5 ani, rezultatul pozitiv al activităţii societăţii fiind datorat, exclusiv vânzării de imobilizări corporale şi terenuri).

Avind in vedere cele mentionate anterior, evaluatorul a considerat ca fiind mai concludentă in acest caz, valoarea determinata utilizind abordarea prin active (activul net contabil corectat) şi propune ca pret pe actiune ce urmeaza a fi platit actionarilor S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., care se vor retrage din societate:

$$P_{A-RS} = \underline{\textbf{21,37 RON/actiune}},$$

pret determinat corespunzător nivelului de preturi existent la 30.08.2018.

Din punct de vedere teoretic, metoda fluxului de numerar actualizat este cea mai corecta, bazindu-se pe transformarea fluxurilor viitoare de lichiditati, în valoarea prezenta a proprietatii care genereaza acele fluxuri. Metoda fluxului de numerar actualizat este utilizata pe scara larga pe pietele financiare pentru a estima pretul unei actiuni si a orienta deciziile de investire/dezinvestire (in special pentru emitenti ale caror actiuni sunt putin tranzactionate pe piata reglementata sau chiar deloc). În cazul de faţă, din motivele precizate anterior, previzionarea fluxurilor viitoare de lichiditati, cu grad mare de credibilitate nu a fost posibilă.

In opinia evaluatorului, pe baza concluziilor rezultate din analiza diagnostic, precum şi din testarea riscului de faliment, coroborate cu tendintele si realitatile actuale ale pietei specifice activitatii societăţii, valoarea obtinută a fost stabilită pe baze rezonabile, sustinute de structura patrimoniului societăţii şi amplasamentul foarte în cadrul mun. Bucureşti.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii cu privire la valoarea societatii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport ;
- Valoarea estimata se referă la valoarea capitalului actionarilor si a pretului pe actiune;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizată în raport;
- Valoarea propusa reprezinta opinia evaluatorului.

Se precizeaza că valoarea de piaţă a societăţii a fost determinată pe baza controlului integral asupra acesteia, neaplicându-se discount pentru pachet minoritar.

Evaluatorul precizează că, analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi conditiile limitative şi se constituie ca analiză nepartinitoare. Acestea au fost realizate în conformitate cu cerintele standardelor de evaluare în vigoare la data elaborarii lucrarii.

Pretul pe actiune propus constituie opinia evaluatorului şi este rezultatul unei evaluari teoretice şi estimative. Mediul economic în care opereaza societatea, cit şi evolutia acestuia, sunt în dinamică, incertitudini inerente afectând activitatea acesteia. Evaluarea se bazeaza pe situatia economica şi financiara a societatii la data evaluarii şi nu poate previziona toate elemntele care în viitor ar afecta aceasta evaluare, acestea fiind limitate la cele rezultate din discutiile cu managementul intreprinderii sau observate în cadrul sectorului de activitate şi a mediului economic. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în functie de conditiile concrete realizabile în viitor.

Evaluatorul işi asumă intreaga responsabilitate pentru procedura de evaluare folosita şi pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, precizind că nu are nici o relatie particulara cu clientul şi nici un interes personal în prezent şi nici în viitor, în evaluarea S.C. „AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A..

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit în 3 (trei) exemplare, două fiind predate beneficiarului şi unul rămânând la evaluator pentru arhivare.

12.10.2018

BRASOV S.C.1 CONSULT PROEVAL S.R.L. ROMANIA

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

Anexa nr. 1

SITUATIA TERENURILOR DIN COMPONENŢA INCINTEI PRINCIPALE
situată în mun. Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8,
existente în patrimoniul societăţii la data de 30.06.2018

Nr. crt.	Actul de dezmembrare / alipire // autentificat cu nr.	Parcela dezmembrată / parcele alipite		Parcele rezultate în urma dezmembrării / alipirii	
		Nr. cadastral	Suprafaţa (mp)	Nr. cadastral (NC)	Suprafaţa (mp)
1	ACT DE DEZMEMBRARE // 22/16.01.2013	NC 243696	26.920,00	**NC 259933**	**3.000,00**
				NC 259934	23.920,00
2	ACT DE DEZMEMBRARE // 189/15.02.2013	NC 259934	23.920,00	NC 260064	14.718,00
				NC 260065	9.362,00
3	ACT DE DEZMEMBRARE // 197/20.02.2015	NC 265246	61.692,00	***NC 265919***	***50.784,04***
				NC 265920	3.243,00
				NC 265921	198,00
				NC 265922	**7.467,00**
4	ACT DE ALIPIRE // 178/03.03.2017	NC 265920	3.243,00	**NC 270758**	**18.159,00**
		NC 265921	198,00		
		NC 260064	14.718,00		
5	ACT DE DEZMEMBRARE // 279/30.03.2017	NC 260065	9.362,00	**NC 270869**	**4.424,00**
				NC 270870	**4.938,00**

LEGENDĂ:

NC 265919 Parcela de teren vândută DEDEMAN (**50.784,04** mp);

NC 270869 Parcele de teren aparţinând S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. (**37.988,00** mp).

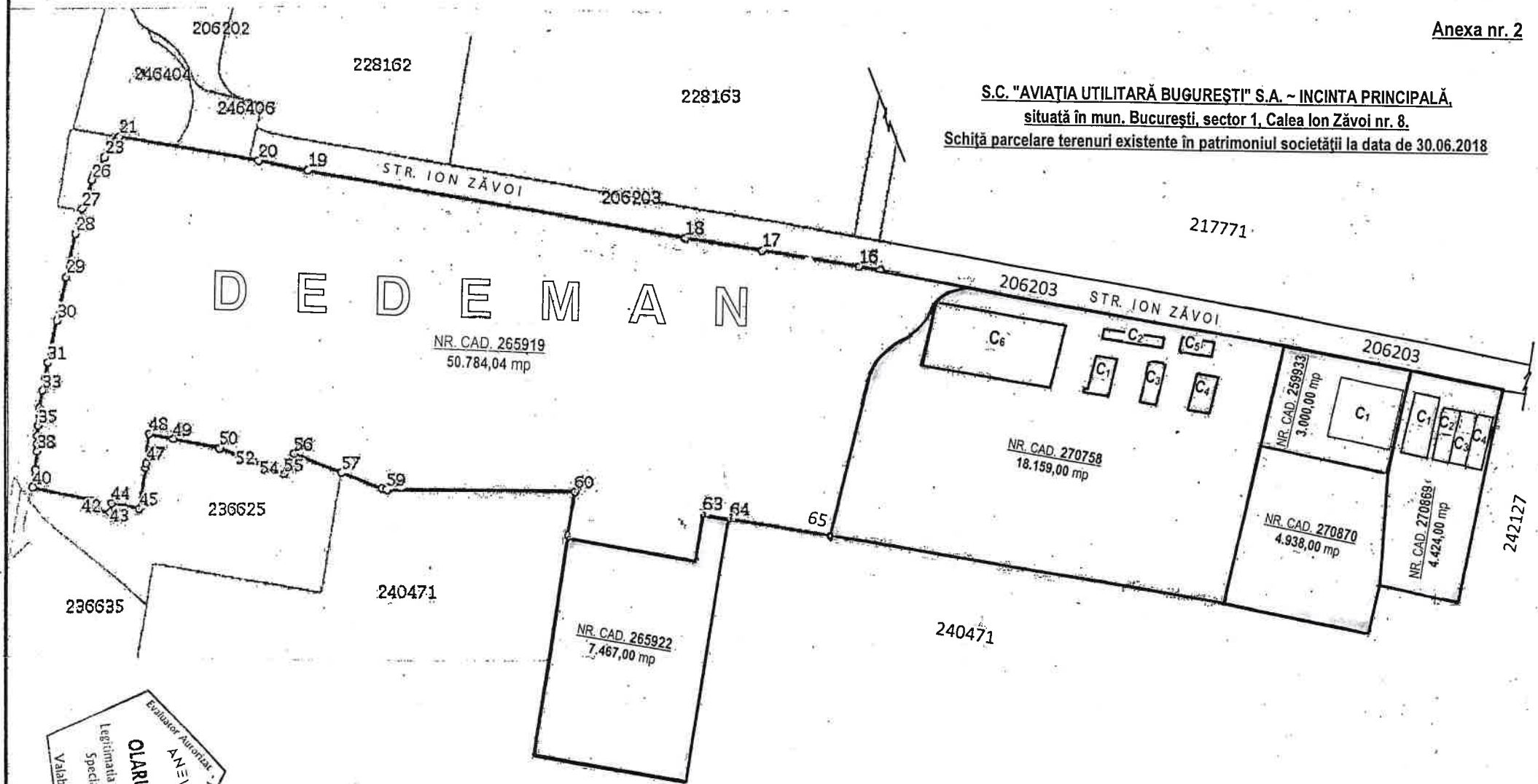
Notă: Prezenta anexă se consultă împreună cu schita de parcelare (vezi anexa nr. 2).

Evaluator Autorizat ANEVAR Membru Activ
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

-20-

Anexa nr. 2

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. ~ INCINTA PRINCIPALĂ,
situată în mun. Bucureşti, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8.
Schiţă parcelare terenuri existente în patrimoniul societăţii la data de 30.06.2018



Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimaţia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr. cerere	70470
Ziua	07
Luna	08
Anul	2018

Cod verificare
100059796252

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 270758 Bucuresti Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Ion Zavoi, Nr. 8, Jud. Bucuresti, Fosta Sos. Bucuresti - Ploiesti nr. 40A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	270758	18.159	Teren intravilan delimitat de garduri pe latura de Nord.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	270758-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Ion Zavoi, Nr. 8, Jud. Bucuresti, Fosta Sos. Bucuresti - Ploiesti nr. 40A	S. construita la sol:149 mp; S. construita desfasurata:149 mp; Cladire aprovizionare. Suprafata construita desfasurata = 149 mp.
A1.2	270758-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Ion Zavoi, Nr. 8, Jud. Bucuresti, Fosta Sos. Bucuresti - Ploiesti nr. 40A	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; Cladire pompieri. Suprafata construita desfasurata = 105 mp.
A1.3	270758-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Ion Zavoi, Nr. 8, Jud. Bucuresti, Fosta Sos. Bucuresti - Ploiesti nr. 40A	S. construita la sol:122 mp; S. construita desfasurata:122 mp; Magazie piese auto. Suprafata construita desfasurata = 122 mp.
A1.4	270758-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Ion Zavoi, Nr. 8, Jud. Bucuresti, Fosta Sos. Bucuresti - Ploiesti nr. 40A	S. construita la sol:145 mp; S. construita desfasurata:145 mp; Magazie. Suprafata construita desfasurata = 145 mp.
A1.5	270758-C5	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Ion Zavoi, Nr. 8, Jud. Bucuresti, Fosta Sos. Bucuresti - Ploiesti nr. 40A	S. construita la sol:78 mp; S. construita desfasurata:78 mp; Magazie. Suprafata construita desfasurata = 78 mp.
A1.6	270758-C6	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Ion Zavoi, Nr. 8, Jud. Bucuresti, Fosta Sos. Bucuresti - Ploiesti nr. 40A	S. construita la sol:1520 mp; S. construita desfasurata: 1520 mp; Hangar. Suprafata construita desfasurata = 1520 mp.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
16885 / 06/03/2017		
Act Notarial nr. 178, din 03/03/2017 emis de Scantei Laura Iuliana;		
B1	Se infiinteaza cf. 270758 a imobilului cu nr. cad. 270758/Bucuresti Sectorul 1 ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: ~- nr.cad.260064\cf.260064; ~- nr.cad.265920\cf.265920; ~- nr.cad.265921\cf.265921;	A1
Declaratie Autentica nr. 502, din 07/10/2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA (DECLARATIE AUTENTICA nr. 501/07.10.2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA;ADRESA nr. 38612/05.11.2008 emis de OCPI;DOSAR CADASTRU nr. 434444 / 2008/05.11.2008 emis de OCPI;DEZMEMBRARE nr. 548/08.06.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;DEZMEMBRARE nr. 707/05.07.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;);		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	1) **AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265920/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 11732 din 20/02/2015;	
Act nr. -;		
B19	Asupra imobilului identificat cu numar cadastral 25898, situat in Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.40A, inscris sub PI/1 in Cartea Funciara INDIVIDUALA 88584, in baza Documentatie cadastrala avizata sub nr. 248908/12.05.2011 si Declaratie autentificata sub nr.837 din 02.05.2011 de notar public Alexandru Bucur, se noteaza actualizarea	A1

ANEVAR
Membru Autorizat - Evaluator Autorizat
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B19	informatiilor cadastrale (rectificare suprafata imobil) si inscrierea in Cartea Funciara in favoarea Aviatia Utilitara Bucuresti S.A. *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265920/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 11732 din 20/02/2015;*	A1
Act Notarial nr. 618, din 14/12/2016 emis de Berevoianu Radu Costin;		
B38	se noteaza actul aditional nr. 1 la Promisiunea de vanzare autentificata sub nr. 71/05-04-2016 de catre notar public Berevoianu Radu Costin 1) **IMMOKIK SRL**, CIF:22383497 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265921/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 120500 din 15/12/2016;*	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
Act Administrativ nr. 120500, din 15/12/2016 emis de OCPI SECTOR 1;		
B39	se indreapta eroarea materiala din cuprinsul incheierii nr.120500/15.12.2016 in sensul ca se constituie promisiunea in favoarea "IMMOKIK S.R.L" si nu in favoarea "KIKA MOBILIER SRL" *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265921/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 122439 din 21/12/2016;*	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
79060 / 14/09/2017		
Act Administrativ nr. 1524132/9366/1497579/4236, din 17/07/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 72390, din 23/08/2017 emis de BCPI SECTOR 1;		
B42	se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale avand ca obiect definitivarea adresei postale	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
102556 / 17/11/2017		
Act Notarial nr. 795, din 16/11/2017 emis de NP Berevoianu Radu Costin;		
B43	Se noteaza actul aditional nr. 2 la promisiunea de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 71 din 05.04.2016 de NP Berevoianu Radu Costin, in baza careia a fost notata promisiunea de vanzare cumparare de sub B38, in favoarea SC IMMOKIK SRL, prin care se prelungeste termenul de semnare a contractului de vanzare-cumparare pana la data maxima de 05.12.2018, cu respectarea conditiilor de achitare a sumelor datorate cu titlu de avans din pret	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
16885 / 06/03/2017		
Act Notarial nr. 618, din 14/12/2016 emis de Berevoianu Radu Costin;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:800000 EURsuma maxima cu titlu de avans si suma maxima de 1.250.000 EURO cu titlu de daune 1) **SC IMMOKIK SRL**, CIF:22383497 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265920/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 120503 din 15/12/2016;*	A1, A1.6
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:300000 EUR 1) **IMMOKIK SRL**, CIF:22383497 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265920/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 120503 din 15/12/2016;*	A1, A1.6
Act Administrativ nr. 120503, din 15/12/2016 emis de OCPI SECTOR 1;		
C7	se indreapta eroarea materiala din cuprinsul incheierii nr.120503/15.12.2016 in sensul ca se constituie ipoteca conventionala pentru suma de 1.250.000 EURO si drept de ipoteca legala pentru suma de 800.000 EUR, iar B25 se noteaza actul aditional in favoarea IMMOKIK S.R.L. *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265920/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 122435 din 21/12/2016;*	A1, A1.6
Act Notarial nr. 618, din 14/12/2016 emis de Berevoianu Radu Costin;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1250000 EUR(conventionala) 1) **IMMOKIK SRL**, CIF:22383497 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265921/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 120500 din 15/12/2016;*	A1
C9	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:300000 EUR 1) **IMMOKIK SRL**, CIF:22383497 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265921/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 120500 din 15/12/2016;*	A1
Act Administrativ nr. 120500, din 15/12/2016 emis de OCPI SECTOR 1;		
C10	se indreapta eroarea materiala din cuprinsul incheierii nr.120500/15.	A1

Evaluator Autorizat · Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
2018

Carte Funciară Nr. 270758 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C10	12.2016 in sensul ca se constituie ipoteca conventionala pentru suma de 1.250.000 EURO si drept de ipoteca legala pentru suma de 800.000 EUR, in favoarea "IMMOKIK S.R.L" si nu in favoarea "KIKA MOBILIER SRL"	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265921/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 122439 din 21/12/2016;	
102556 / 17/11/2017		
Act Notarial nr. 795, din 16/11/2017 emis de NP Berevoianu Radu Costin;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:100000 EURconform articolului 2386 aliniatul 2 din Noul Cod Civil, pentru neexecutarea promisiunii de a contracta si pentru restituirea sumei platite in contul acesteia	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	1) **SC IMMOKIK SRL**, CIF:22383497	

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

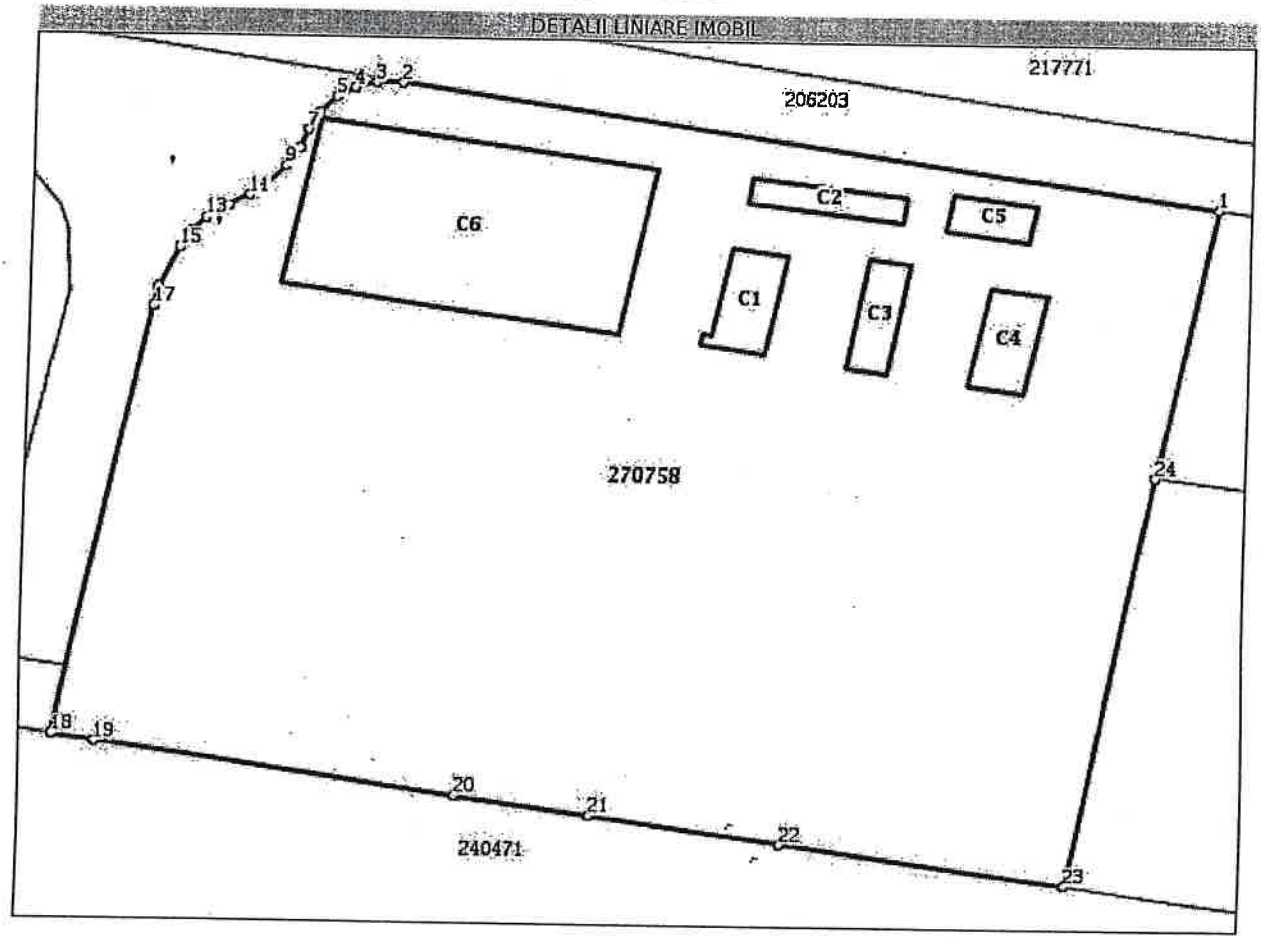
Carte Funciară Nr. 270758 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
270758	18.159	Teren intravilan delimitat de garduri pe latura de Nord.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	18.159	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	270758-C1	constructii anexa	149	Cu acte	S. construita la sol:149 mp; S. construita desfasurata:149 mp; Cladire aprovizionare. Suprafata construita desfasurata = 149 mp.
A1.2	270758-C2	constructii anexa	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; Cladire pompieri. Suprafata construita desfasurata = 105 mp.
A1.3	270758-C3	constructii anexa	122	Cu acte	S. construita la sol:122 mp; S. construita desfasurata:122 mp; Magazie piese auto. Suprafata construita desfasurata = 122 mp.
A1.4	270758-C4	constructii anexa	145	Cu acte	S. construita la sol:145 mp; S. construita desfasurata:145 mp; Magazie. Suprafata construita desfasurata = 145 mp.
A1.5	270758-C5	constructii anexa	78	Cu acte	S. construita la sol:78 mp; S. construita desfasurata:78 mp; Magazie. Suprafata construita desfasurata = 78 mp.
A1.6	270758-C6	constructii industriale si edilitare	1.520	Cu acte	S. construita la sol:1520 mp; S. construita desfasurata:1520 mp; Hangar. Suprafata construita desfasurata = 1520 mp.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	120.628
3	4	3.252
5	6	3.603
7	8	3.546
9	10	4.438
11	12	3.557
13	14	3.33
15	16	7.836
17	18	78.605
19	20	53.296
21	22	28.364
23	24	74.694

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	3.95
4	5	3.27
6	7	3.694
8	9	3.85
10	11	3.042
12	13	3.959
14	15	3.314
16	17	3.505
18	19	6.235
20	21	19.723
22	23	41.801
24	1	49.443

**** 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.**

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,
07/08/2018, 12:32

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

100047016098

OK

Incheiere Nr. 29407 / 11-04-2017

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 29407 / 11-04-2017

INCHEIERE Nr. 29407

Registrator: VIVIANA VASILOIU **Asistent:** LIANA GAGIU

Asupra cererii introduse de AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A. domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Sos Bucuraesti-Ploiesti, Nr. KM8, Jud. Bucuresti privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.279/30-03-2017 emis de Scantei Laura Iuliana;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.1144602/06-04-2017 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 260065, inscris in cartea funciara 260065 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA in cota de 1/1 de sub B.3, ;
- Se infiinteaza cartea funciara 270870 a imobilului cu numarul cadastral 270870/Bucuresti Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 260065 inscris in cartea funciara 260065; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 270870 UAT Bucuresti Sectorul 1;
- Se sisteaza cf. 260065 a imobilului cu nr. cad. 260065/Bucuresti Sectorul 1 ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
~- nr.cad.270869\cf.270869;
~- nr.cad.270870\cf.270870;
asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 260065 UAT Bucuresti Sectorul 1;
- Se infiinteaza cartea funciara 270869 a imobilului cu numarul cadastral 270869/Bucuresti Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 260065 inscris in cartea funciara 260065; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 270869 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părţilor:
Scantei Laura Iuliana

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,
18-04-2017

Registrator,
VIVIANA VASILOIU
(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,
LIANA GAGIU
(parafa si semnătura)

*) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin OBG Nr. 700/2014.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

10005499040

Carte Funciară Nr. 270870 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	29407
Ziua	11
Luna	04
Anul	2017

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Nr. 40A, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	270870	4.938	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29407 / 11/04/2017		
Act Notarial nr. 279, din 30/03/2017 emis de Scantei Laura Iuliana;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 270870 a imobilului cu numarul cadastral 270870/Bucuresti Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 260065 inscris in cartea funciara 260065;	A1
Declaratie Autentica nr. 502, din 07/10/2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA (DECLARATIE AUTENTICA nr. 501/07.10.2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA;ADRESA nr. 38612/05.11.2008 emis de OCPI;DOSAR CADASTRU nr. 434444 / 2008/05.11.2008 emis de OCPI;DEZMEMBRARE nr. 548/08.06.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;DEZMEMBRARE nr. 707/05.07.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 260065/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 9670 din 18/02/2013;	
Act nr. -;		
B5	Asupra imobilului identificat cu numar cadastral 25898, situat in Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.40A, inscris sub PI/1 in Cartea Funciara INDIVIDUALA 88584, in baza Documentatie cadastrala avizata sub nr. 248908/12.05.2011 si Declaratie autentificata sub nr.837 din 02.05.2011 de notar public Alexandru Bucur, se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale (rectificare suprafata imobil) si inscrierea in Cartea Funciara in favoarea Aviatia Utilitara Bucuresti S.A.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 260065/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 9670 din 18/02/2013; pozitie transcrisa din CF 259934/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2705 din 18/01/2013;	
Act Notarial nr. 1282, din 23/08/2016 emis de SCANTEI LAURA IULIANA (act administrativ nr. 82783/25-08-2016 emis de BCF SECTOR 1; inscris sub semnatura privata nr. 1450/22-08-2016 emis de ING. MIHAI PREDOIU;);		
B6	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice ca urmare a schimbarii limitei imobilului, cu modificarea suprafetei.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 260065/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 90528 din 16/09/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

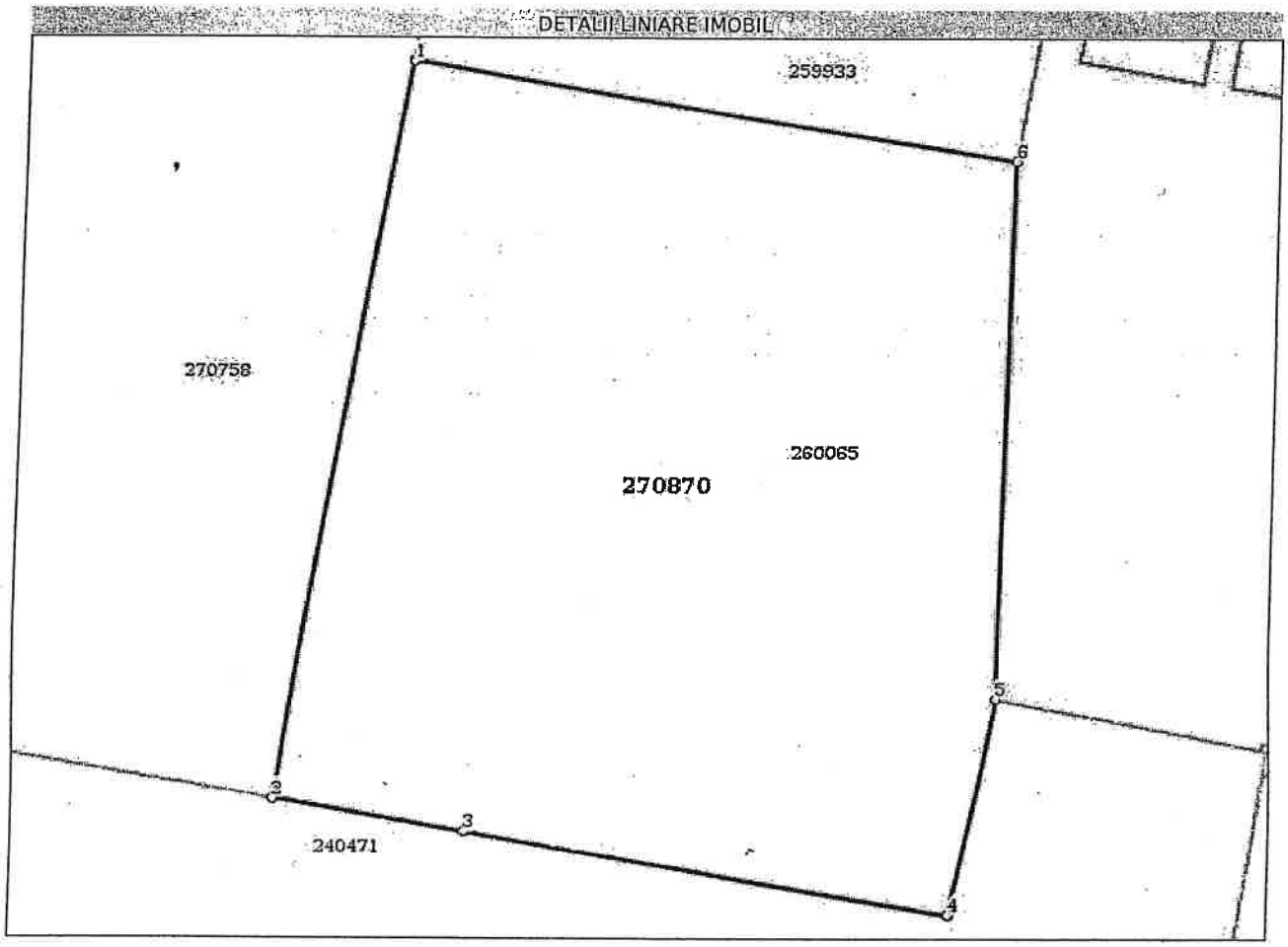
Carte Funciară Nr. 270870 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
270870	4.938	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.938	-	-	-	DELIMITAT DE GARDURI PE LATURILE DE NORD SI EST

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	74.694
2	3	19.137
3	4	48.807
4	5	21.869
5	6	53.759
6	1	61.011

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

ANEVAR
Evaluator Autorizat Membru Acreditat
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Carte Funciară Nr. 270870 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.1144602/06-04-2017 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
18-04-2017
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
LIANA GAGIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Evaluator Autorizat - Membru Activ
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

10005499039

Carte Funciară Nr. 270869 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	29407
Ziua	11
Luna	04
Anul	2017

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Nr. 40A, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	270869	4.424	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	270869-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Nr. 40A, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:379 mp; ANEXA
A1.2	270869-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Nr. 40A, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:210 mp; ANEXA
A1.3	270869-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Nr. 40A, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:208 mp; ANEXA
A1.4	270869-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Nr. 40A, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:212 mp; ANEXA

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29407 / 11/04/2017		
Act Notarial nr. 279, din 30/03/2017 emis de Scantei Laura Iuliana;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 270869 a imobilului cu numarul cadastral 270869/Bucuresti Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 260065 inscris in cartea funciara 260065;	A1
Declaratie Autentica nr. 502, din 07/10/2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA (DECLARATIE AUTENTICA nr. 501/07.10.2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA;ADRESA nr. 38612/05.11.2008 emis de OCPI;DOSAR CADASTRU nr. 434444 / 2008/05.11.2008 emis de OCPI;DEZMEMBRARE nr. 548/08.06.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;DEZMEMBRARE nr. 707/05.07.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 260065/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 9670 din 18/02/2013;	
Act nr. -;		
B5	Asupra imobilului identificat cu numar cadastral 25898, situat in Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.40A, inscris sub PI/1 in Cartea Funciara INDIVIDUALA 88584, in baza Documentatie cadastrala avizata sub nr. 248908/12.05.2011 si Declaratie autentificata sub nr.837 din 02.05.2011 de notar public Alexandru Bucur, se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale (rectificare suprafata imobil) si inscrierea in Cartea Funciara in favoarea Aviatia Utilitara Bucuresti S.A.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 260065/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 9670 din 18/02/2013; pozitie transcrisa din CF 259934/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2705 din 18/01/2013;	
Act Notarial nr. 1282, din 23/08/2016 emis de SCANTEI LAURA IULIANA (act administrativ nr. 82783/25-08-2016 emis de BCF SECTOR 1; inscris sub semnatura privata nr. 1450/22-08-2016 emis de ING. MIHAI PREDOIU;);		
B6	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice ca urmare a schimbarii limitei imobilului, cu modificarea suprafetei.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 260065/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 90528 din 16/09/2016;	

Expert Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

Carte Funciară Nr. 270869 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

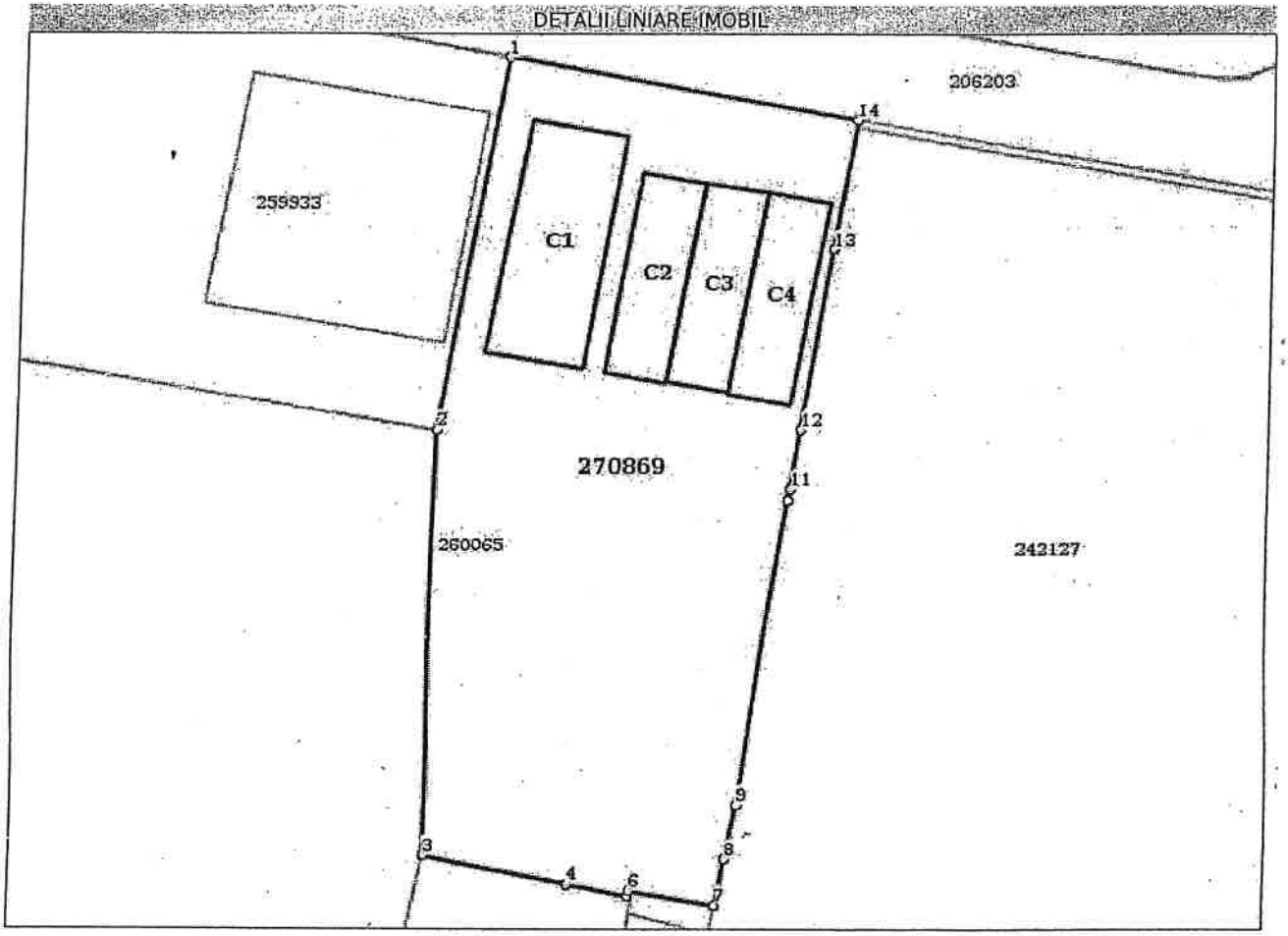
Carte Funciară Nr. 270869 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
270869	4.424	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.424	-	-	-	DELIMITAT DE GARDURI PE LATURILE DE NORD SI EST

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	270869-C1	constructii anexa	379	Cu acte	S. construita la sol:379 mp; ANEXA
A1.2	270869-C2	constructii anexa	210	Cu acte	S. construita la sol:210 mp; ANEXA
A1.3	270869-C3	constructii anexa	208	Cu acte	S. construita la sol:208 mp; ANEXA
A1.4	270869-C4	constructii anexa	212	Cu acte	S. construita la sol:212 mp; ANEXA

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	48.585
2	3	53.759

Evaluator Autorizat · Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	18.666
4	5	7.867
5	6	0.787
6	7	11.207
7	8	5.851
8	9	7.111
9	10	38.917
10	11	1.418
11	12	7.623
12	13	23.464
13	14	16.874
14	1	44.973

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.1144602/06-04-2017 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
18-04-2017
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
LIANA GAGIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Evaluator Autorizat · Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr.cerere	11732
Ziua	20
Luna	02
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Soseaua Bucuresti-ploiesti, nr. 40A

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	265922	7.467	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
11732 / 20.02.2015		
Act notarial nr. 99, din 20.02.2015, emis de BNP MIHAELA STEFANA NVASILACHE, act notarial nr. 197/20-02-2015 emis de Scantei Laura Iuliana; .		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 265922 a imobilului cu numarul cadastral 265922/ Bucuresti Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 265246 inscris in cartea funciara 265246;	A1
Act notarial nr. 45, din 19.01.2015, emis de Scantei Laura Iuliana, Acord de alipire nr.17, din 13.01.2015, emis de Mihaela Stefana Vasilache		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 265246 a imobilului cu numarul cadastral 265246/ Bucuresti Sectorul 1, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile:~-nr.cad.25898/2 (id electronic 243559) din cf.111842 (id electronic 243559) care se sisteaza;~-nr.cad.262751 din cf.262751 care se sisteaza;~-nr.cad.263240 din cf.263240 care se sisteaza;~-nr.cad.263239 din cf.263239 care se sisteaza;	A1 pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
DECLARATIE AUTENTICA nr. 502, din 07.10.2008, emis de BNP BRAICAU EMILIA, DECLARATIE AUTENTICA nr. 501/07.10.2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA;ADRESA nr. 38612/05.11.2008 emis de OCPI;DOSAR CADASTRU nr. 434444 / 2008/05.11.2008 emis de OCPI;DEZMEMBRARE nr. 548/08.06.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DEZMEMBRARERECTIFICARE, cota actuala 1 / 1 1) **AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA**	A1 pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
Act nr. -		
B4	Asupra imobilului identificat cu numar cadastral 25898, situat in Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.40A, inscris sub PI/1 in Cartea Funciara INDIVIDUALA 88584, in baza Documentatie cadastrala avizata sub nr.248908/12.05.2011 si Declaratie autentificata sub nr.837 din 02.05.2011 de notar public Alexandru Bucur, se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale (rectificare suprafata imobil) si inscrierea in Cartea Funciara in favoarea Aviatia Utilitara Bucuresti S.A.	A1 pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
DECLARATIE AUTENTICA nr. 502, din 07.10.2008, emis de BNP BRAICAU EMILIA, DECLARATIE AUTENTICA nr. 501/07.10.2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA;ADRESA nr. 38612/05.11.2008 emis de OCPI;DOSAR CADASTRU nr. 434444 / 2008/05.11.2008 emis de OCPI;DEZMEMBRARE nr. 548/08.06.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;DEZMEMBRARE nr. 707/05.07.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARERECTIFICARE, cota actuala 1 / 1 1) **AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA**	A1 pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
Act nr. -		
B6	Asupra imobilului identificat cu numar cadastral 25898, situat in Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.40A, inscris sub PI/1 in Cartea Funciara INDIVIDUALA 88584, in baza Documentatie cadastrala avizata sub nr.248908/12.05.2011 si Declaratie autentificata sub nr.837 din 02.05.2011 de notar public Alexandru Bucur, se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale (rectificare suprafata imobil) si inscrierea in Cartea Funciara in favoarea Aviatia Utilitara Bucuresti S.A.	A1 pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
Act notarial nr. 261, din 11.03.2014, emis de NP SCANTEI LAURA IULIANA, Documentatie cadastrala avizata sub nr. 9806/2014 de OCPI Bucuresti		
B8	Se infiinteaza cartea funciara 263240 a imobilului cu numarul cadastral 263240/ Bucuresti Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 262752 inscris in cartea funciara 262752;	A1 pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;

Evaluator Autorizat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

-35-

CARTE FUNCIARA NR. 265922 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

B9	Se infiinteaza cartea funciara 263239 a imobilului cu numarul cadastral 263239/ Bucuresti Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 262752 inscris in cartea funciara 262752;	A1	pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
DECLARATIE AUTENTICA nr. 502, din 07.10.2008, emis de BNP BRAICAU EMILIA, DECLARATIE AUTENTICA nr. 501/07.10.2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA;ADRESA nr. 38612/05.11.2008 emis de OCPI;DOSAR CADASTRU nr. 434444 / 2008/05.11.2008 emis de OCPI;DEZMEMBRARE nr. 548/08.06.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;DEZMEMBRARE nr. 707/05.07.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;			
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARERECTIFICARE, cota actuala 1 / 1 1) **AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA**	A1	pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
Act nr. -			
B11	Asupra imobilului identificat cu numar cadastral 25898, situat in Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.40A, inscris sub PI/1 in Cartea Funciara INDIVIDUALA 88584, in baza Documentatie cadastrala avizata sub nr.248908/12.05.2011 si Declaratie autentificata sub nr.837 din 02.05.2011 de notar public Alexandru Bucur, se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale (rectificare suprafata imobil) si inscrierea in Cartea Funciara in favoarea Aviatia Utilitara Bucuresti S.A.	A1	pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
DECLARATIE AUTENTICA nr. 502, din 07.10.2008, emis de BNP BRAICAU EMILIA, DECLARATIE AUTENTICA nr. 501/07.10.2008 emis de BNP BRAICAU EMILIA;ADRESA nr. 38612/05.11.2008 emis de OCPI;DOSAR CADASTRU nr. 434444 / 2008/05.11.2008 emis de OCPI;DEZMEMBRARE nr. 548/08.06.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;DEZMEMBRARE nr. 707/05.07.2011 emis de BNP SCANTEI LAURA IULIANA;			
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARERECTIFICARE, cota actuala 1 / 1 1) **AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA**	A1	pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
Act nr. -			
B13	Asupra imobilului identificat cu numar cadastral 25898, situat in Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.40A, inscris sub PI/1 in Cartea Funciara INDIVIDUALA 88584, in baza Documentatie cadastrala avizata sub nr.248908/12.05.2011 si Declaratie autentificata sub nr.837 din 02.05.2011 de notar public Alexandru Bucur, se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale (rectificare suprafata imobil) si inscrierea in Cartea Funciara in favoarea Aviatia Utilitara Bucuresti S.A.	A1	pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
Act notarial nr. 4313, din 24.10.2014			
B21	se noteaza actul aditional la conventia aut.701/2014 prin care partile au reformulat definitia pretului si modalitatea de achitare	A1	pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
Act administrativ nr. 8957, din 11.02.2015, emis de OCPIB			
B23	se noteaza avizarea dezmembrarii imobilului avand numarul cadastral 265246 in 4 Loturi conform documentatiei 8957/11.02.2015.	A1	pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 9889 din 13/02/2015;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

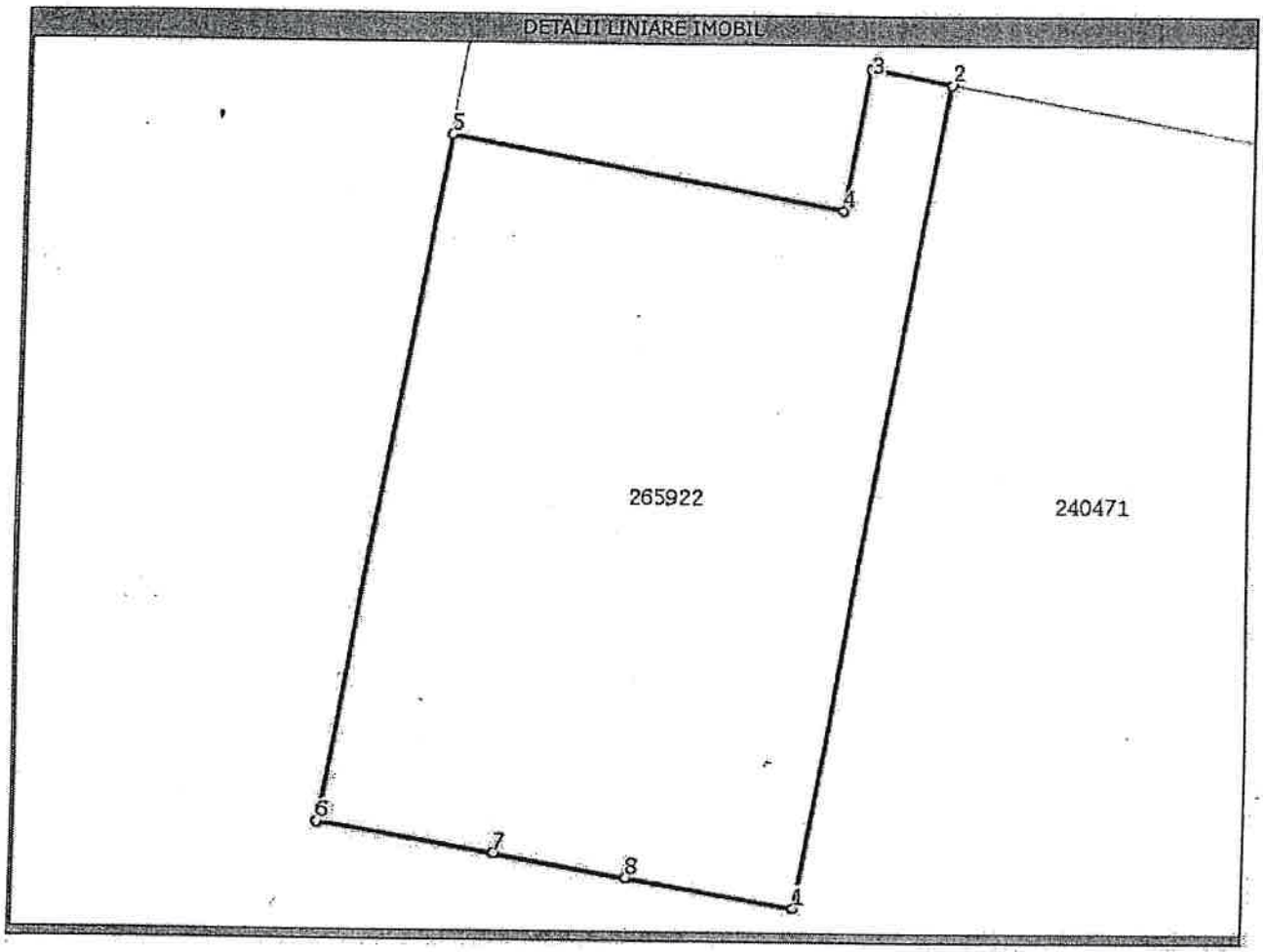
Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Soseaua Bucuresti-ploiesti, nr. 40A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
265922	7.467	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	7.467	-	-	-	LOT 4

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
1	2	122,3
2	3	12,0
3	4	21,1
4	5	58,9
5	6	102,2
6	7	26,1
7	8	19,9
8	1	24,9

Evaluator Autorizat · Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 1200 RON, chitanta nr. ANCPI_B0539704/20-02-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluţionării,
20/02/2015

Data eliberării,
__/___/____

Asistent-registrator,
GABRIELA MIHAELA DINU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

LISTA MIJLOACELOR FIXE
existente in patrimoniu la data de 30.06.2018

NR. CRT.	NR. INV.	DENUMIREA MIJLOCULUI FIX	CONT	DATA INTRARII luna	DATA MODIF. VAL. INTRARE an	VALORI CONTABILE LA 31.12.2015 (RON) VALOAREA DE INVENTAR	AMORTIZ. CUMULATA	VALOAREA RAMASA
<0>	<1>	<2>	<3>	<4>	<5>	<6>	<7>	<8>
1		Grupa 1 "Constructii"						
2	C19	HANGAR P.V.C			31.12.2015	1.191.785,00	760.713,83	431.071,17
3	C23	MAGAZIE				0,00	0,00	0,00
4	C26	HANGAR P.V.C			31.12.2015	215.325,00	31.056,49	184.268,51
5	C27	MAGAZIE				47.370,87	47.370,87	0,00
6	BV	CADIRE ADMINISTRATIV			31.12.2013	146.474,00	138.764,88	7.709,12
7		CONTAINER LC40			31.12.2015	6.763,00	4.611,13	2.151,87
8		CONTAINER FLATPACK 240*600*260	212	08.07.15		10.392,15	3.788,80	6.603,35
9		CONTAINER FLATPACK 240*600*260	212	08.07.15		10.392,15	3.788,80	6.603,35
10		CONTAINER 300*700*260	212	10.07.15		13.369,43	4.874,27	8.495,16
11		CONTAINER 240*600*260	212	22.07.15		10.498,22	3.827,48	6.670,74
12	C42	PLATFORMA DEPOZITARE	212	28.09.06	31.03.09	34.970,00	12.608,67	22.361,33
13	C40	PLATFORMA PARCARE ELICOPT.	212	01.12.1971	30.06.2000	47.913,31	47.913,31	0,00
14	BV	DEPOZIT HIDROGEN	212	01.11.2007		1.800,00	0,00	1.800,00
15	BV	Rezervor Carburanti	212	01.11.2007		1.800,00	0,00	1.800,00
16		IMPREJMUIRE GARD	212	25.07.11		15.136,00	5.234,81	9.901,19
17		POARTA MARE	212	25.07.11		3.000,00	1.037,50	1.962,50
18		PAVAJ	212	20.09.11		20.226,23	6.826,68	13.399,55
19		PLATFORMA ECO	212	20.09.11		76.588,28	25.848,72	50.739,56
20		CANALIZARE EXTERIOARA	212	31.05.12		50.340,13	9.607,72	40.732,41
21		IMPREJMUIRE GARD	212	04.09.13		9.954,00	2.364,36	7.589,64
22		IMOBIL CIOFLICENI	212	16.09.15		801.862,00	45.104,74	756.757,26
23		CONTAINER MAFV6721927	212	05.08.16		5.743,60	1.316,24	4.427,36
24		DRUM ACCES DEDEMAN	212	14.06.17		930.888,37	46.544,42	884.343,95
25		CORT INDUSTRIAL 6.1*12.8*3.66		15.06.18		11.675,00		11.675,00
26		CORT INDUSTRIAL 9.1*20*4.5		15.06.18		26.152,00		26.152,00
27		CORT INDUSTRIAL 12.1*12.1*4.5		15.06.18		17.746,00		17.746,00
28		IMOBIL ISLAZ		29.06.18		3.832.588,00	58.553,43	3.774.034,57
		TOTAL CONT 212				7.540.752,74	1.261.757,16	6.278.995,58
		Grupa 2 "Instalatii tehnice , mijloace de transport"				5.933.034,87	279.239,95	5.653.794,92
		2.1 Echipamente tehnologice (Masini , utilaje si instalatii de lucru)						
1		INCALZITOR B225	2131	17.01.06		3.846,22	3.846,22	0,00
2		INCALZITOR REM 34 CEL	2131	17.01.06		2.170,59	2.170,59	0,00
3		GPS GERMIN MAP 695	2131	02.06.09		8.300,75	8.300,75	0,00
4		INSTALATIE FERTILIARE	2131	01.09.10		4.114,00	4.114,00	0,00
5		UNITATE DAIKIN RXS50J	2131	22.08.11		6.285,00	6.285,00	0,00
6		UNITATE DAIKIN RXS50J	2131	22.08.11		6.285,00	6.285,00	0,00
7		UNITATE DAIKIN RXS60J	2131	22.08.11		7.053,00	7.053,00	0,00
8		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00
9		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00
10		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00
11		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00
12		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00
13		UNITATE DAIKIN RX25JV	2131	22.08.11		2.035,00	2.035,00	0,00
14		SISTEM IRIGATII	2131	01.09.11		9.237,45	7.793,82	1.443,63
15		SISTEM IRIGATII	2131	26.09.11		2.769,84	2.336,85	432,99
16		FREZA ZAPADA.HUSQVARNA	2131	10.02.12		7.822,58	6.193,24	1.629,34
17		CUPTOR CU BANDA PT COVRIGI	2131	16.10.12		18.181,25	4.882,00	13.299,25
18		OPARITOR COVRIGI	2131	16.10.12		2.800,98	752,12	2.048,87
19		SIMIGERIE MODULARA	2131	16.10.12		4.665,52	1.252,78	3.412,74
20		CASTI AVIATIE U174-049404A20	2131	29.11.12		9.111,00	9.111,00	0,00
21		IPHONE 6 16GB GOLD	2131	28.10.14		2.903,21	2.903,21	0,00
22		IPHONE 6 GRAY	2131	10.02.15		3.790,31	3.790,31	0,00
23		IPHONE 6S PLUS	2131	15.12.15		4.112,90	4.112,90	0,00
24		IPHONE 6S 64g	2131	06.06.16		2.982,51	2.982,51	0,00
25		CENTRALA VAILLANT	2131	29.08.16		15.374,22	4.484,15	10.890,07
26		GPS GERMIN MAP 695	2131	31.05.17		3.403,36	737,39	2.665,97
27		KRT TRANSCEIVER	2131	02.03.18		4.104,58	128,27	3.976,31
28		KRT TRANSCEIVER (2 buc.)	2131	20.03.18		8.220,62	256,89	7.963,73
29		POST TRAFO	2131	16.06.18		359.978,25	0,00	359.978,25
30	(F)	FLEXA CUT 4000 ECO	2131	07.03.18		82.600,00	2.581,25	80.018,75
31	(F)	KEENCUT	2131	07.05.18		7.008,22	292,01	6.716,21

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

<0>	<1>	<2>	<3>	<4>	<5>	<6>	<7>	<8>
32	(F)	TAVOLO KEENCUT	2131	08.05.18		5.640,84	235,04	5.405,80
33	(F)	REZERVOR+PISTOL	2131	29.05.18		12.458,88	129,78	12.329,10
34	(F)	COMPRESOR PE SURUB	2131	18.06.18		9.010,21	0,00	9.010,21
35	(F)	BUTELIE COMPRESOR	2131	18.06.18		4.700,98	0,00	4.700,98
<>	<>	TOTAL subgrupa 2.1:	<>	<>		630.872,27	104.950,07	525.922,20
		2.2 Aparate si instalatii de masurare , control si reglare						
1		IPAD AIR 2	2132	09.02.15		2.769,35	2.769,35	0,00
2		LAPTOP ASUS	2132	10.12.15		3.305,65	3.305,65	0,00
3		APPLE IPAD AIR 2	2132	18.12.15		2.580,63	2.580,63	0,00
4		APPLE IPAD PRO CELLULAR	2132	01.03.17		3.614,03	2.258,76	1.355,27
5		APPLE IPAD PRO 256g	2132	18.05.18		4.460,00	0,00	4.460,00
6	(F)	TABLETA GRAFICA WACOM	2132	01.02.18		3.912,89	326,07	3.586,82
7	(F)	APPLE MACBOOK PRO 15 TOUCH	2132	01.02.18		11.340,00	945,00	10.395,00
8	(F)	APLE MACBOOK PRO 13	2132	07.06.18		6.704,22	0,00	6.704,22
9	(F)	LAMINATOR GMP	2132	18.06.18		14.886,42	0,00	14.886,42
10	(F)	COMPUTER GRAFICA	2132	18.06.18		8.618,42	0,00	8.618,42
		CALCULATOARE POS CCE 45149	2132	24.09.2014		11.054,35	11.054,35	0,00
<>	<>	TOTAL subgrupa 2.2:	<>	<>	<>	73.245,96	23.239,81	50.006,15
		2.3 Mijloace de transport						
1		SKODA FABIA	2133	01.08.05		22.590,00	22.590,00	0,00
2		DACIA AG 20 AUP	2133	01.08.05		3.784,17	3.784,17	0,00
3		ELICOPTER KA26 YR-EAD	2133	28.02.2007		169.194,87	169.194,87	0,00
4		PEUGEOT BOXER	2133	03.10.08		72.239,89	72.239,89	0,00
5		MITSUBISHI L200	2133	10.11.09		45.800,00	45.800,00	0,00
6		TRACTOR GOLDONI	2133	01.07.12		34.583,07	34.583,07	0,00
7		MAZDA CX 5	2133	17.12.12		118.076,65	108.236,70	9.839,95
8		ALIMENTATOR MAZ B-13-9155	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00
9		ALIMENTATOR MAZ B-21-TXJ	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00
10		ALIMENTATOR MAZ B-21-ZTJ	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00
11		ALIMENTATOR MAZ B-28-TPA	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00
12		ALIMENTATOR MAZ B-21-TXK	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00
13		ALIMENTATOR MAZ B-27-HXF	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00
14		ALIMENTATOR MAZ B-21-TXM	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00
15		ALIMENTATOR MAZ B-21-FJC	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00
16		ALIMENTATOR MAZ B-22-KXC	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00
17		AVION AN 2 YR-PVF	2133	14.06.13		1.000,00	1.000,00	0,00
18		AVION AN 2 YR-PAF	2133	14.06.13		1.000,00	1.000,00	0,00
19		ELICOPTER KA26 YR-EAM	2133	14.06.13		1.000,00	1.000,00	0,00
20		JEEP GRAND CHEROKEE	2133	28.11.14		209.797,40	123.299,45	86.497,95
21		ELICOPTER R44 YR-TMG	2133	03.03.15	4	635.227,24	516.122,13	119.105,11
22		TOYOTA RAV 4	2133	20.01.15		126.748,91	72.176,40	54.572,51
23		AVION AN2 YR-PVC	2133	30.12.13	1	4.032,25	4.032,25	0,00
24		AVION AN2 YR-PMO	2133	30.12.13	1	4.032,25	4.032,25	0,00
25		AVION AN2 YR-PMD	2133	30.12.13	2	10.000,00	10.000,00	0,00
26		BICICLETA WAYS CRAL	2133	17.06.15	3	2.667,66	2.667,66	0,00
27		SNOWMOBIL ARCTIC	2133	22.04.16		50.000,00	0,00	50.000,00
28		BMW 430D XDRIVE	2133	23.09.16		236.071,84	68.854,29	167.217,55
29		BMW 740LE XDRIVE	2133	13.10.16		406.447,44	112.902,06	293.545,38
30		ATV RENEGATE	2133	01.04.17		54.577,16	15.918,34	38.658,82
31		ATV MOTOBOOM	2133	01.04.17		28.810,83	8.403,16	20.407,67
32		SNOWMOBILE YAMAHA	2133	01.04.17		30.220,47	8.814,30	21.406,17
33		PEUGEOT PARTNER	2133	27.07.17		53.668,60	9.839,25	43.829,35
34	(F)	ELECTROSTIVUITOR CATERPILAR	2133	08.03.18		19.607,34	1.225,46	18.381,88
35		PEUGEOT 208	2133	22.05.18		52.098,86	868,31	51.230,55
36		AUTOTURISM BENTLEY	2133	22.06.18		911.325,63	0,00	911.325,63
<>	<>	TOTAL subgrupa 2.3:	<>	<>	<>	3.311.860,58	1.425.842,05	1.886.018,52
<>	<>	**TOTAL CONT 213**	<>	<>	<>	**4.015.978,81**	**1.554.031,94**	**2.461.946,87**
		Grupa 3 "Mobilier, ap. birotica , sist. de protectie a val. umane si materiale , alte active corporale						
1		CANAPEA SANDRA PIELE	214	29.06.07		2.085,00	2.085,00	0,00
2		SISTEM VIDEO PT	214	31.12.09		11.164,21	11.164,21	0,00
3		AUTOMATIZARE POARTA	214	27.07.11		2.550,00	2.204,48	345,52
4		LUSTRA SUSPENDATA	214	26.08.11		1.915,63	1.635,90	279,73
5		STERGATOR PROFESIONAL	214	08.09.11		3.467,52	2.925,72	541,80
6		BIROU RECEPTIE	214	09.09.11		2.438,84	1.921,60	517,24
7		BIDEU ELECTRIC HYUNDAI	214	19.09.11		1.809,68	1.809,68	0,00
8		PLASMA TV PANASONIC	214	26.09.11		2.121,69	2.121,69	0,00
9		LED TV FULL HD	214	26.09.11		6.047,58	6.047,58	0,00
10		MOBILIER PERSONALIZAT	214	01.10.11		13.306,45	9.856,80	3.449,65
11		HOL CRISTAL	214	04.10.11		2.116,13	1.568,00	548,13
12		MASA CONSILIU	214	14.12.11		1.912,24	1.381,38	530,86
13		TOTEM	214	09.01.12		5.689,85	5.689,85	0,00
14		PRAJITOR GOGOSI	214	16.10.12		6.625,48	1.779,06	4.846,42
15		HOTA CU FILTRU INOX	214	16.10.12		2.444,56	656,41	1.788,15
16		CONGELATOR	214	14.11.12		2.261,00	2.261,00	0,00
17		CONGELATOR	214	14.11.12		2.261,00	2.261,00	0,00
18		CONGELATOR	214	14.11.12		2.261,00	2.261,00	0,00
19		SISTEM TRATARE APA	214	19.06.13		13.532,01	13.532,01	0,00

Evaluator Autorizat Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

<0>	<1>	<2>	<3>	<4>	<5>	<6>	<7>	<8>
20		MOBILIER PERSONALIZAT	214	15.04.13		8.966,13	5.153,44	3.812,69
21		LED TV FULL HD SMART	214	26.05.15		2.661,21	2.051,35	609,86
22		UHD TV ANDROID	214	23.05.16		14.166,58	7.083,29	7.083,29
23		CANAPEA JADINE	214	06.07.17		5.716,01	582,19	5.133,82
24		HOME CINEMA	214	09.09.17		5.596,64	466,39	5.130,25
25		GENERATOR CU INVERTOR	214	25.05.18		2.853,32	59,44	2.793,88
26	(F)	IMPRIMANTA EFI PRO	214	19.12.17		444.685,50	6.176,19	438.509,31
27	(F)	IMPRIMANTA ECOSOLVENT	214	18.06.18		26.638,86	0,00	26.638,86
<>	<>	**TOTAL CONT 214**	<>	<>	<>	**597.294,12**	**94.734,67**	**502.559,45**
<>	<>	**TOTAL GENERAL :**	<>	<>	<>	**12.154.025,67**	**2.910.523,76**	**9.243.501,90**

(F) = Mijloace fixe "FOTO".

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

CARTE FUNCIARA NR. 106396-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Snagov

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buftea

Nr.cerere	221659
Ziua	18
Luna	09
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

CONSTRUCTII

Nr. CF vechi: 4300

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1	Cad: 583/ 1/ 1/ 4-c1 Top: -	Snagov, cod postal -	CONSTRUCTIE 378,9 MP

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
221659 / 18.09.2015			
Act notarial nr. contract de vanzare aut. nr. 613, din 16.09.2015, emis de Mitache Mugurel Ioan			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	
	1) AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A., CIF: 1555298	-	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Evaluator Autorizat · Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Anexa Nr. 1 la Partea I

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1	CAD: 583/ 1/ 1/ 4- c1 Top: -	constructii de locuinte	379	Cu acte	CONSTRUCTIE 378,9 MP

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 4862 RON, Ordin de plata OCPI nr. OP594/17-09-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231,

Data soluționării,
28/09/2015

Asistent-registrator,
ALEXANDRU GABRIEL MASTACANEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Data eliberării,
__/__/____

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
ILFOV

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUCURESTI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr. cerere	59765
Ziua	06
Luna	07
Anul	2018

Cod verificare
100058986228

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206763 Bucuresti Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:12584
Nr. cadastral vechi:6294

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Islaz, Nr. 18, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	206763	Din acte: 489 Masurata: 488	teren in proprietate

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	206763-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Islaz, Nr. 18, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:262 mp; C1 constructie constituind locuinta S+P+2E - 223,10 mp
A1.2	206763-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Islaz, Nr. 18, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:32 mp; C2 garaj - 31,62 mp
A1.3	206763-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Islaz, Nr. 18, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:6 mp; C3 centrala termica- 5,87 mp
A1.4	206763-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Islaz, Nr. 18, Jud. Bucuresti	S. construita la sol:2 mp; C4 ghena de gunoi- 1,84 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
59765 / 06/07/2018		
Act Notarial nr. 682, din 08/06/2018 emis de Scantei Laura Iuliana; Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 163, din 01/03/2017 emis de Scantei Laura Iuliana; Act Administrativ nr. 17401, din 08/03/2018 emis de OCPI Bucuresti BCPI Sector 4; Act Notarial nr. 1, din 05/07/2018 emis de Scantei Laura Iuliana; Act Administrativ nr. 51051, din 11/06/2018 emis de OCPI Bucuresti BCPI Sector 1;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **SC AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA**, CIF:1555298	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
206763	Din acte: 489 Masurata: 488	teren in proprietate

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	488	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	206763-C1	constructii de locuinte	262	Cu acte	S. construita la sol:262 mp; C1 constructie constituind locuinta S+P+2E - 223,10 mp
A1.2	206763-C2	constructii anexa	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; C2 garaj - 31,62 mp
A1.3	206763-C3	constructii anexa	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; C3 centrala termica-5,87 mp
A1.4	206763-C4	constructii anexa	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp; C4 ghena de gunoi-1,84 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluţionării,
17-07-2018
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DIANA CRISTINA STEFANESCU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Evaluator Autorizat · Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

S.C. AVIATIA UTILITARA
BUCURESTI S.A.
Calea Ion Zavoi, nr.8, cladirea C6, biroul R12, Sector 1, Bucuresti, Romania
Cod Unic de Inregistrare nr. 1555298, nr. de inregistrare in Registrul Comertului: J40/3141/1991
Tel: +40.21.230.2257 / 8 / 9
Fax: +40.21.230.5712

SITUATIE LITIGII 12.10.2018

1. **Dosar nr.1506/2/2015* CA Bucuresti – Sectia VIII a contencios**, obiect anulare decizie ASF de majorare a capitalului social , reclamant Aviatia Utilitara Bucuresti SA, intimat parat ASF; actiunea a fost respinsa in fond si admis recursul de ICCJ. Dosarul se afla in rejudecare pe fond la CAB.

TERMEN : 4.12.2018.

2. **Dosar nr. 2731/2/2015 ICCJ Sectia Contencios admin** obiect Anularea Notificarii/17.03, Anularea raportului nr.13935/2.04.2015 si IN CONSECINTA, obligarea paratei sa achite catre AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A. procentul de 25% respectiv suma de 41.737,5 lei, reclamant Aviatia Utilitara Bucuresti SA, parat MINISTERUL FONDURILOR EUROPENE – Autoritatea de management pentru programul operational sectorial „Cresterea competitivitatii economice"

TERMEN: s – a admis actiunea AUB; dosarul se afla in procedura de verificare la ICCJș inca nu avem termen stabilit.

3. **Dosar nr. 2508/93/2015* Tribunalul Ilfov Sectia Falimente** obiect – Legea 85/2016, creditor Aviatia Utilitara Bucuresti SA, debitor Afredo Fresh SRL; valoare pretentii : **1.023.343,10 Lei.**
TERMEN: 26.10.2018.

4. **Dosar nr. 14092/299/2018 judecatoria Sectorului 1 Bucuresti** obiect – pretentii, reclamant Aeroportul Craiova, parat Aviatia Utilitara Bucuresti SA, valoare pretentii : **5.828,82 lei Lei.**
TERMEN: 15.10.2018.

5. **Dosar nr.29155/299/2017 CA Bucuresti – Sectia VIII a contencios**, obiect obligatia de a face – refuz exprimare cord contruire cale de rulare/ drum de servituteș reclamant Aviatia Utilitara Bucuresti SA, parat COMPANIA NATIONALA „AEROPORTURI BUCURESTI" S.A. (CNAB) si AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA (AACR)

TERMEN : 16.10.2018.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.
Costas Bogdan
Presedinte CA

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

Anexa nr. 10

SITUATIA PATRIMONIULUI

în perioada 2014 ÷ 2017 şi sem. I 2018

(valori in RON)

POSTURI DE BILANT	2014	2015	2016	2017	30.06.2018
ACTIVE IMOBILIZATE	**7.678.627**	**8.049.263**	**10.149.541**	**7.120.208**	**11.849.467**
Imobilizari necorporale	45.471	268.216	251.573	250.944	249.248
Imobilizari corporale	5.629.805	7.416.706	9.532.627	6.480.511	11.209.377
- Terenuri	2.103.192	919.800	917.654	1.931.362	1.930.289
- Constructii	1.612.766	2.545.161	5.938.613	2.665.008	6.278.996
- Instalatii tehnice si masini	1.856.605	2.021.937	2.001.902	1.138.470	2.461.947
- Alte instalatii , utilaje si mobilier	47.070	38.936	40.031	484.129	502.559
- Investitii imobiliare	0	0	0	0	0
- Imobilizări corporale in curs de execuţie	10.172	1.890.872	634.427	261.542	35.586
Imobilizari financiare	2.003.351	364.341	365.341	388.753	390.842
ACTIVE CIRCULANTE	**44.691.887**	**84.606.359**	**10.375.421**	**8.601.497**	**4.553.034**
Stocuri	519.187	236.392	421.552	271.892	416.036
Creante	37.291.302	32.310.672	5.913.036	7.117.602	2.977.034
Investitii pe termen scurt	0	0	0	0	0
Casa si conturi la banci	6.881.398	52.059.295	4.040.833	1.212.003	1.159.964
CHELTUIELI IN AVANS	1.164.631	10.623	0	584.761	586.228
TOTAL ACTIV	**53.535.145**	**92.666.245**	**20.524.962**	**16.306.466**	**16.988.729**
CAPITAL SI REZERVE					
Capital social, din care:	22.311.758	8.344.458	8.344.458	8.344.458	8.344.458
> capital subscris varsat	8.344.458	8.344.458	8.344.458	8.344.458	8.344.458
> capital subscris nevarsat	13.967.300	0	0	0	0
Prime de capital	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	998.003	935.247	935.247	935.247	935.247
Rezerve	453.105	1.728.059	1.670.727	1.670.727	1.670.727
Acţiuni proprii	0				
Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	0	0	0	0	0
Rezultatul reportat - sold C	2.490.769	746.625	4.736.446	837.926	855.924
Rezultatul reportat - sold D	0	0	0	0	0
Rezultatul exercitiului (Profit / Pierdere)	2.273.542	54.856.219	774.377	385.154	-1.578.698
Repartizarea profitului	134.289	1.273.166	0	0	0
DATORII	**25.093.893**	**27.131.924**	**3.883.930**	**3.966.004**	**6.594.121**
Datorii < 1 an	24.754.271	27.074.235	3.823.788	3.934.845	6.594.121
Datorii > 1 an	339.622	57.689	60.142	31.159	0
Credite pe termen scurt	0	0	0	0	0
Credite pe termen mediu si lung	0	0	0	0	0
PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	0	0	0	0	0
VENITURI IN AVANS	48.364	196.879	179.777	166.950	166.950
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	**28.392.888**	**65.337.442**	**16.461.255**	**12.173.512**	**10.227.658**
TOTAL PASIV	**53.535.145**	**92.666.245**	**20.524.962**	**16.306.466**	**16.988.729**
ANC	28.392.888	65.337.442	16.461.255	12.173.512	10.227.658

Anexa nr. 11

STRUCTURA PATRIMONIULUI
în perioada **2014 ÷ 2017**

(valori in %)

SITUATIA PATRIMONIULUI	2014	2015	2016	2017
ACTIVE IMOBILIZATE	**14,34**	**8,69**	**49,45**	**43,66**
Imobilizari necorporale	0,59	3,33	2,48	3,52
Imobilizari corporale	73,32	92,14	93,92	91,02
- Terenuri	37,36	12,40	9,63	29,80
- Constructii	28,65	34,32	62,30	41,12
- Instalatii tehnice si masini	32,98	27,26	21,00	17,57
- Alte instalatii , utilaje si mobilier	0,84	0,52	0,42	7,47
- Avansuri si imob. corporale in curs	0,18	25,49	6,66	4,04
Imobilizari financiare	26,09	4,53	3,60	5,46
ACTIVE CIRCULANTE	**83,48**	**91,30**	**50,55**	**52,75**
Stocuri	1,16	0,28	4,06	3,16
Creante	83,44	38,19	56,99	82,75
Investitii financiare pe termen scurt	0,00	0,00	0,00	0,00
Disponibilitati	15,40	61,53	38,95	14,09
CHELTUIELI IN AVANS	2,18	0,01	0,00	3,59
TOTAL ACTIV	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**
DATORII	**46,87**	**29,28**	**18,92**	**24,32**
Datorii < 1 an	98,65	99,79	98,45	99,21
Datorii > 1 an	1,35	0,21	1,55	0,79
Credite pe termen scurt	0,00	0,00	0,00	0,00
Credite pe termen mediu si lung	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	0,00	0,00	0,00	0,00
VENITURI IN AVANS	0,09	0,21	0,88	1,02
CAPITALURI PROPRII	**53,04**	**70,51**	**80,20**	**74,65**
TOTAL PASIV	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

Evaluator Autorizat * Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.

Evolutie Bilant 2015 - 2017

	31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	% Variatie 2016/2015	% Variatie 2017/2016
Active					
Imobilizari necorporale	268.216	251.573	250.944	-6,21%	-0,25%
Imobilizari corporale	7.416.706	9.532.627	6.480.511	28,53%	-32,02%
Imobilizari financiare	364.341	365.341	388.753	0,27%	6,41%
Active Imobilizate -Total	**8.049.263**	**10.149.541**	**7.120.208**	26,09%	-29,85%
Pondere in total active(%)	*9%*	*49%*	*44%*		
Stocuri	236.392	421.552	271.892	78,33%	-35,50%
Creante	32.310.672	5.913.036	7.117.602	-81,70%	20,37%
Disponibilitati si investitii pe TS	52.059.295	4.040.832	1.212.002	-92,24%	-70,01%
Active Curente -Total	**84.606.359**	**10.375.420**	**8.601.497**	-87,74%	-17,10%
Cheltuieli in avans	10.623	-	584.761		
Total active	**92.666.245**	**20.524.961**	**16.306.466**	**-77,85%**	**-20,55%**
Datorii					
Imprumuturi bancare	0	0	0		
Datorii comerciale	346.079	1.424.602	3.162.639	311,64%	122,00%
Alte datorii	26.728.156	2.399.186	772.206	-91,02%	-67,81%
Total datorii curente	27.074.235	3.823.788	3.934.845	-85,88%	2,90%
Pondere in total active(%)	*29%*	*19%*	*24%*		
Total datorii pe termen lung	**57.689**	**60.142**	**31.159**	**4,25%**	**-48,19%**
Pondere in total active(%)	*0%*	*0%*	*0%*		
Venituri in avans	*196.879*	*179.777*	*166.950*	-8,69%	-7,13%
Provizioane	-	-	-		
Total datorii	**27.328.803**	**4.063.707**	**4.132.954**	**-85,13%**	**1,70%**
Pondere in total active(%)	*29%*	*20%*	*25%*		
Activ net	65.337.442	16.461.254	12.173.512	-74,81%	-26,05%
Pondere in total active(%)	*71%*	*80%*	*75%*		
Structura capitaluri proprii					
Capital social varsat	8.344.458	8.344.458	8.344.458	0,00%	0,00%
Prime legate de capital	-	-	-		
Rezerve	1.728.059	1.670.727	1.670.727	-3,32%	0,00%
Rezerve din reevaluare	935.247	935.247	935.247	0,00%	0,00%
Actiuni proprii	-	-	-		
Castig/pierdere net a din elemente de capital	-	-	-		
Rezultat reportat	746.625	4.736.446	837.926		
Rezultatul exercitiului	54.856.219	774.377	385.154		
Repartizarea rezultatului	(1.273.166)	-	-		
Total capital propriu	**65.337.442**	**16.461.255**	**12.173.512**	**-74,81%**	**-26,05%**
Sursa:Situatii financiare AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.	65.337.442	16.461.255	12.173.512		

Evaluator Autorizat · Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Anexa nr. 13

REZULTATE FINANCIARE
în perioada 2014 ÷ 2017 şi sem. I 2018

(valori in RON)

Denumire indicatori	2014	2015	2016	2017	30.06.2018
Venituri din exploatare	**11.201.316**	**82.790.658**	**5.984.832**	**10.286.683**	**-2.678.761**
Cifra de afaceri	5.585.455	5.154.186	3.078.931	3.609.063	1.469.747
- Productia vanduta	5.554.833	4.914.806	2.979.676	2.645.734	1.440.965
- Vanzarea marfurilor	30.142	239.380	99.255	963.329	28.782
Venituri din dobinzi (societ. leasing)	0	0	0	0	0
Venituri din subventii de exploatare	480	0	0	0	0
Variatie stocuri prod. finite si productie în curs	913	394	0	0	0
Prod. scopuri proprii si capitalizata / subv. expl.	0	1.333	0	0	0
Alte venituri din exploatare	5.614.948	77.634.745	2.905.901	6.677.620	-4.148.508
Cheltuieli pentru exploatare	**8.423.484**	**15.408.060**	**5.109.763**	**9.746.394**	**-1.087.010**
Cheltuieli materii prime si materiale consumabile	1.066.504	986.704	579.411	554.249	243.615
Alte cheltuieli materiale	80.217	45.163	19.971	14.236	27.144
Alte cheltuieli externe (energie, apa)	181.181	192.188	143.620	162.055	75.362
Cheltuieli privind marfurile	65.035	207.303	76.038	929.260	16.219
Cheltuieli cu personalul	930.014	1.299.434	1.500.641	1.644.634	1.025.832
Ajustari valoare imob. corp. si necorporale	482.648	793.435	1.038.375	974.162	435.587
Ajustari valoare active circulante	931.253	3.988.325	82.121	48.618	0
Cheltuieli privind prestatii externe	3.437.502	6.163.107	1.289.033	881.563	799.746
Cheltuieli cu impozite , taxe si varsam. asim.	209.162	384.760	156.600	215.151	61.537
Cheltuieli cu despagubiri si activele cedate	1.039.968	1.347.641	223.953	4.322.466	-3.772.052
Chelt. privind dobinzi de refinantare (soc. leasing)	0	0	0	0	0
Ajustari privind provizioanele	0	0	0	0	0
Rezultatul din exploatare	**2.777.832**	**67.382.598**	**875.069**	**540.289**	**-1.591.751**
Venituri financiare	**8.262**	**78.958**	**276.371**	**6.862**	**15.228**
Venituri din interese de participare	0	0	0	0	14.290
Venituri din alte investitii financiare	0	0	0	0	0
Venituri din dobanzi	5.925	51.050	248.016	1.178	910
Venituri din provizioane	0	0	0	0	0
Alte venituri financiare	2.337	27.908	28.355	5.684	28
Cheltuieli financiare	**100.313**	**1.336.024**	**133.013**	**25.595**	**2.175**
Ajustari valoare imob. finaciare si investitii	0	0	0	0	0
Cheltuieli privind dobanzile	92.166	15.908	5.661	2.396	657
Alte cheltuieli financiare	8.147	1.320.116	127.352	23.199	1.518
Rezultatul financiar	**-92.051**	**-1.257.066**	**143.358**	**-18.733**	**13.053**
Venituri extraordinare	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Cheltuieli extraordinare	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Rezultatul extraordinar	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL VENITURI	**11.209.578**	**82.869.616**	**6.261.203**	**10.293.545**	**-2.663.533**
TOTAL CHELTUIELI	**8.523.797**	**16.744.084**	**5.242.776**	**9.771.989**	**-1.084.835**
REZULTATUL BRUT	**2.685.781**	**66.125.532**	**1.018.427**	**521.556**	**-1.578.698**
Impozit pe profit	412.239	11.269.313	244.050	136.402	0
REZULTATUL NET	**2.273.542**	**54.856.219**	**774.377**	**385.154**	**-1.578.698**

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

Anexa nr. 14

STRUCTURA REZULTATELOR FINANCIARE
în perioada 2014 ÷ 2017

(valori in %)

CONT PROFIT SI PIERDERI	2014	2015	2016	2017
Venituri din exploatare	**99,93**	**99,90**	**95,59**	**99,93**
Cifra de afaceri	49,86	6,23	51,45	35,08
- Productia vanduta	99,45	95,36	96,78	73,31
- Vanzarea marfurilor	0,540	4,644	3,224	26,692
Variatie stocuri prod. finite si productie în curs	0,01	0,00	0,00	0,00
Productie pentru scopuri proprii si capitalizata	0,00	0,00	0,00	0,00
Alte venituri din exploatare	50,13	93,77	48,55	64,92
Venituri financiare	**0,07**	**0,10**	**4,41**	**0,07**
Venituri din interese de participare	0,00	0,00	0,00	0,00
Venituri din alte investitii financiare	0,00	0,00	0,00	0,00
Venituri din dobanzi	71,71	64,65	89,74	17,17
Venituri din provizioane	0,00	0,00	0,00	0,00
Alte venituri financiare	28,29	35,35	10,26	82,83
Venituri exceptionale	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total venituri	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**
Cheltuieli pentru exploatare	**98,82**	**92,02**	**97,463**	**99,738**
Cheltuieli materii prime si materiale consumabile	12,66	6,40	11,34	5,69
Alte cheltuieli materiale	0,95	0,29	0,39	0,15
Alte cheltuieli externe (energie, apa)	2,15	1,25	2,81	1,66
Cheltuieli privind marfurile	0,77	1,35	1,49	9,53
Cheltuieli cu personalul	11,04	8,43	29,37	16,87
Ajustari valoare imob. corp. si necorporale	5,73	5,15	20,32	10,00
Ajustari valoare active circulante	11,06	25,88	1,61	0,50
Cheltuieli privind prestatii externe	40,81	40,00	25,23	9,05
Cheltuieli cu impozite , taxe si varsam. asim.	2,48	2,50	3,06	2,21
Cheltuieli cu despagubiri si activele cedate	12,35	8,75	4,38	44,35
Chelt. privind dobinzi de refinantare (soc. leasing)	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustari privind provizioanele	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli financiare	**1,18**	**7,98**	**2,54**	**0,26**
Ajustarea valorii imob. si invest. financiare	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli privind dobanzile	91,88	1,19	4,26	9,36
Alte cheltuieli financiare	8,12	98,81	95,74	90,64
Cheltuieli exceptionale	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total cheltuieli	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	**103,43**	**101,90**	**85,92**	**103,59**
REZULTATUL FINANCIAR	**-3,43**	**-1,90**	**14,08**	**-3,59**
REZULTATUL EXCEPTIONAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
REZULTATUL BRUT	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.

Evolutie CPP 2015 - 2017

RON	31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	% Variatie 2016/2015	% Variatie 2017/2016
Venituri					
Venituri din productia vanduta	4.914.806	2.979.676	2.645.734	-39,37%	-11,21%
Venituri din vanzarea marfurilor	239.380	99.255	963.329	-59%	871%
Venituri din subvenţii de exploatare aferente cifrei de afaceri	1.333	-	-		
Variatia stocurilor	394	-	-		
Alte venituri din exploatare	77.634.745	2.905.901	6.677.620	-96%	130%
Total venituri	**82.790.658**	**5.984.832**	**10.286.683**	-93%	72%
Cheltuieli de exploatare					
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	(986.704)	(579.411)	(554.249)	-41%	-4%
Alte cheltuieli materiale	(45.163)	(19.971)	(14.236)	-56%	-29%
Cheltuieli cu utilitatile	(192.188)	(143.620)	(162.055)	-25%	13%
Cheltuieli cu marfurile	(207.303)	(76.038)	(929.260)	-63%	1122%
Cheltuieli cu personalul	(1.299.434)	(1.500.641)	(1.644.634)	15%	10%
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	(6.163.107)	(1.289.033)	(881.563)	-79%	-32%
Alte cheltuieli de exploatare	(5.720.726)	(462.674)	(4.586.235)	-92%	891%
Total cheltuieli de exploatare	**(14.614.625)**	**(4.071.388)**	**(8.772.232)**		
Pondere in total venituri (%)	*-18%*	*-68%*	*-85%*		
E.B.I.T.D.A.	68.176.033	1.913.444	1.514.451	-97%	-21%
Pondere in total venituri (%)	*82%*	*32%*	*15%*		
Amortizare	(793.435)	(1.038.375)	(974.162)		
E.B.I.T.	67.382.598	875.069	540.289	-99%	-38%
Pondere in total venituri (%)	*81%*	*15%*	*5%*		
Venituri financiare	78.958	276.371	6.862	250%	-98%
Cheltuieli cu dobanzile	(15.908)	(5.661)	(2.396)	-64%	-58%
Alte cheltuieli financiare	(1.320.116)	(127.352)	(23.199)	-90%	-82%
Rezultat financiar	**(1.257.066)**	**143.358**	**(18.733)**		
Pondere in total venituri (%)	*-2%*	*2%*	*0%*		
Rezultat extraordinar	0	0	0		
Rezultat brut (E.B.T)	66.125.532	1.018.427	521.556	-98%	-49%
Impozit pe profit	(11.269.313)	(244.050)	(136.402)		
Rezultat net	54.856.219	774.377	385.154	-99%	-50%
Pondere in total venituri (%)	*66%*	*13%*	*4%*		

Sursa:Situatii financiare AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

Anexa nr. 16

INDICATORI ECONOMICO-FINANCIARI

in perioada **2014 - 2017**

1/2

GRUPA DE INDICATORI	U.M.		2014	2015	2016	2017
CRITERII DE PERFORMANTA						
Rata rentabilitatii comerciale	%	100 x Profit brut / Cifra de afaceri	48,1	1282,9	33,1	14,5
Rata rentabilitatii economice	%	100 x Profit brut / Capital permanent	9,5	101,2	6,2	4,3
Rata rentabilitatii financiare	%	100 x Profit net / Capital propriu	8,0	84,0	4,7	3,2
Rata rentabilitatii capitalului investit	%	100 x Profit net / Active totale	4,2	59,2	3,8	2,4
Rata rentabilitatii resurselor consumatefinanciare	%	100 x Profit net / Cheltuieli totale	26,7	327,6	14,8	3,9
Perioada de rambursare a datoriilor totale	zile	360 x Datorii totale / Cifra de afaceri	1.617,4	1.895,1	454,1	395,6
Perioada de rambursare a datoriilor pe termen scurt	zile	360 x Datorii pe termen scurt / Cifra de afaceri	1.595,5	1.891,0	447,1	392,5
Productivitatea muncii	RON	Cifra de afaceri / Numar total de personal	465.454,6	429.515,5	256.577,6	328.096,6
Ponderea salariilor in costuri	%	100 x Cheltuieli cu personalul / Costuri directe	13,0	9,5	31,7	31,6
Rentabilitatea capitalului social	%	100 x Profit net / Capital social	10,2	657,4	9,3	4,6
INDICATORI DE LICHIDITATE SI SOLVABILITATE						
Lichiditatea generala		Active circulante / Datorii curente	1,80	3,10	2,59	2,10
Lichiditatea curenta (intermediara)		(Active circulante - Stocuri) / Datorii curente	1,78	3,12	2,60	2,12
Lichiditatea la vedere (imediata)		Disponibilitati / Datorii curente	0,28	1,91	1,01	0,30
Solvabilitatea patrimoniala (rata autonomiei financiara)		Capital propriu / Capital propriu + Credite totale	1,00	1,00	1,00	1,00
Solvabilitatea generala		Active totale / Datorii totale	2,13	3,42	5,28	4,11
Rata echilibrului financiar la scadenta (Trezoreria)		(Creante + Disponibilitati) / Datorii curente	1,78	3,09	2,49	2,03
Rata de finantare a activelor curente	%	100 x (Capital permanent - Active imobilizate)/Active circulante	46,35	67,71	60,83	58,75
Rata de finantare a stocurilor	%	100 x (Capital permanent - Active imobilizate)/Stocuri	3.989,75	24.234,40	1.497,26	1.858,57
Rata marjei nete	%	100 x Profit net / Cifra de afaceri	40,70	1.064,30	25,15	10,67
Valoarea adaugata	RON	Chelt. expl. + Profit brut - Chelt. marf. - Chelt. mat. - Chelt. fin.	9.877.413	79.003.561	5.339.728	8.758.846
Excedentul brut de exploatare	RON	Valoarea adaugata - (Chelt. cu personalul + Chelt. impoz. si taxe)	8.738.237	77.319.367	3.682.487	6.899.061
Capacitatea de autofinanatare	RON	Profit brut + Amortiz. si Proviz. - Venituri din provizioane	3.168.429	66.918.967	2.056.802	1.495.718
INDICATORI PRIVIND NIVELUL DE INDATORARE SI DE RISC						
Gradul de indatorare	%	100 x Datorii totale / Total pasive	46,87	29,28	18,92	24,32
Ponderea datoriilor pe termen scurt	%	100 x Datorii curente / Total pasive	46,33	29,43	19,51	25,15
Ponderea capitalului propriu	%	100 x Capitaluri proprii / Total pasive	53,0	70,5	80,2	74,7
Rata de indatorare globala		Datorii totale / Capital total	0,9	0,4	0,2	0,3

Evaluator Autorizat - Membru Asociat
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018
ANEXA

GRUPA DE INDICATORI	U.M.		2014	2015	2016	2017
INDICATORI DE GESTIUNE						
Rotatia activelor totale	nr. rot.	Cifra de afaceri / Active totale	0,1	0,1	0,2	0,2
Rotatia activelor imobilizate	nr. rot.	Cifra de afaceri / Active imobilizate	0,7	0,6	0,3	0,5
Viteza de rotatie a activelor circulante	zile	360/(Cifra de afaceri / Active circulante)	2.880,5	5.909,4	1.213,1	858,0
Viteza de rotatie a stocurilor	zile	360/(Cifra de afaceri / Total stocuri)	33,46	16,51	49,29	27,12
Viteza de rotatie a creantelor	zile	360/(Cifra de afaceri / Creante)	2.403,5	2.256,8	691,4	710,0
INDICATORI AI FONDULUI DE RULMENT						
Fondul de rulment global (FRg)	RON	Capital permanent - Active imobilizate	20.714.261	57.288.179	6.311.714	5.053.304
Fondul de rulment propriu (FRp)	RON	Capitaluri proprii - Active imobilizate	20.714.261	57.288.179	6.311.714	5.053.304
Necesarul de fond de rulment (NFR)	RON	Active circ. + Chelt. în avans - Datorii TS - Venituri in avans	19.889.252	57.335.245	6.371.856	4.499.702
Necesarul de finantat	RON	FRg + Plati rest. - FRp + Pierderi neacoperite din ani anteriori	0	0	0	0
Trezoreria neta (TN)	RON	FRg - NFR	825.009	-47.066	-60.142	553.602
Fluxul de numerar ("cash-flow"-ul perioadei)	RON	TNsfirsitul perioadei - TNinceputul perioadei	2.296.319	-872.075	-13.076	613.744

ANALIZA RISCULUI DE FALIMENT

Una din metodele utilizate pentru analiza riscului de faliment este cea bazata pe utilizarea functiilor scor. Acestea folosesc combinatii liniare de diversi indicatori economico-financiari, avind un nivel important de semnificatie pentru prezicerea incapacitatii de plata a obligatiilor angajate. Indicatorilor respectivi li se ataseaza coeficienti de ponderare, stabiliti functie de importanta fiecaruia pe baza unor prelucrari statistice pe esantioane de firme cu probleme financiare si firme martor (fara dificultati financiare). Observatiile istorice se intind de regula pe intervale lungi de timp (uneori chiar peste 15 ani), obiectul principal al analizei fiind identificarea combinatiei lineare optime de indicatori care sa asigure diferentierea pe cele doua categorii de firme.

Sint cunoscute o serie de modele internationale care utilizeaza functiile scor (modelul Altman, modelul Beaver, modelul Conan & Holder, s.a.) care sint determinate in economiile altor tari, cu alte caracteristici si nivele de dezvoltare. In Romania, sint cunoscute: modelul Ion Anghel, modelul Paul Ivoniciu si modelul Gheorghe Bailesteanu.

Pentru analiza riscului de faliment având ca obiect S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., a fost folosit modelul Ion Anghel, dezvoltat de autor in teza sa de doctorat "Analiza discriminanta si previziunea falimentului", sustinuta la Academia de Studii Economice Bucuresti si prezentat pe larg in lucrarea "Falimentul - radiografie si predictie" ~ Ion Anghel, Editura economica 2002. Modelul a fost fundamentat pe analiza in perioada 1994 - 1998 a datelor financiare ale unui esantion de 276 intreprinderi, selectate din 12 ramuri ale economiei romanesti. Avind in vedere ca activele cuprinse in esantion insumau, la nivelul anului 1998, peste 23 de mii de miliarde lei iar numarul salariatilor era de peste 175 de mii de persoane, se poate considera acest esantion ca fiind reprezentativ pentru economia nationala.

Functia utilizata este:

$$A = 5{,}676 + 6{,}3718\,X1 + 5{,}3932\,X2 - 5{,}1427\,X3 - 0{,}0105\,X4,$$

indicatorii X1, X2, X3 si X4, fiind definiti conform tabelului urmator:

Anul	X1 = profit net / venituri	X2 = cash-flow / total active	X3 = datorii / total active	X4 = datorii / cifra afaceri x 360	Functia "A"
2014	0,203	0,043	0,470	1.620,50	**-12,23**
2015	0,662	-0,0094	0,295	1.908,81	**-11,72**
2016	0,121	-0,0006	0,198	175,11	**0,45**
2017	0,037	0,0376	0,253	206,13	**2,65**

Analiza capacitatii de predictie apriorică a functiei a evidentiat o rată de succes de 97 % ceea ce confirmă identificarea în cadrul functiei a unei combinatii optime de indicatori si coeficienti de ponderare. Aprecierea situatiei pentru intreprinderea analizată, corespunzator valorii rezultate pentru functia "A", se face după cum urmează:

~ daca: A < 0, situatie iminenta a falimentului firmei:
~ daca: 0 < A < 2,05, situatie de incertitudine (se impune o analiză suplimentară);
~ daca: A > 2,05, riscul de faliment este improbabil, starea firmei este bună.

Evaluator Autorizat · Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

EVALUAREA TERENURILOR AFERENTE INCINTEI PRINCIPALE

Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului

Proprietatea este amplasată în zona comerciala de nord a municipiului Bucuresti, subzona Baneasa – DN1, în imediata apropiere a complexului comercial Mall Baneasa si a Aeroportului International Bucuresti Baneasa.

Functie de amplasamentul în teren al parcelelor care compun incinta principală (vezi schita de parcelare reprezentând anexa nr. 2 la prezentul raport de evaluare), precum si de înscrisurile în Cartea Funciară, în vederea evaluării terenurilor respective au fost constituite trei parcele (conform tabelului de mai jos).

Zona este dezvoltata preponderent pentru activitati comerciale si administrative.

Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun şi a autovehiculelor personale. Terenurile au deschidere la str. Ion Zavoi – asfaltată, exceptând parcela T3.

Unităţi comerciale in apropiere: Carrefour, Baneasa Shoping City, Ikea, Mobexpert, Dedeman, Selgros, Decathlon, KPMG, Metro.
Unităţi de învăţământ: Liceul Francez Anna de Noailles, Academia de Poliție Alexandru Ioan Cuza
Instituţii guvernamentale: Serviciul de Informații Externe, Statul Major al Forţelor Aeriene, Ambasada Statelor Unite

Caracteristici fizice:

Parcela teren	Adresa	Suprafata din acte (m.p.)	Drept de proprietate	Nr. cad.	Destinatia	Localizare	Utilitati
T1	Bucuresti, str. Ion Zavoi	18,159	Exclusiv	270758	Comercial, UTR 3 M2.1, POT 60%, CUT 3.5, H max 15 m	Baneasa, Ikea, DN1	Toate utilitatile
	Observatii: Este intabulata promisiunea de vanzare in favoarea IMMOKIK SRL. Pe teren sunt construite hala C6 si magazia C4, restul constructiilor fiind desfiintate. Terenul este in mare parte asfaltat si utilizat in domeniul transporturilor aeriene.						
T2	Bucuresti, Str. Ion Zavoi	12,362	Exclusiv	270870 270869 259933	Comercial, UTR 3 M2.1, POT 60%, CUT 3.5, H max 15 m	Baneasa, Ikea, DN1	Toate utilitatile
	Observatii: Loturile cu nr. cad. 270870 (St=4.938 mp, betonat, liber de constructii), nr. cad. 259933 (St=3.000 mp, betonat, constructia C1 inchiriata) si nr. cad. 270869 (St= 4.424 mp, betonat, constructiile C1 si C2 inchiriate iar C3 si C4 desfiintate) au fost tratate ca un intreg deoarece lotul cu nr. cad. 270870 nu prezinta acces propriu la drumurile publice.						
T3	Bucuresti, Str. Ion Zavoi	7,467	Exclusiv	265922	Transporturi, UTR 4 T3, POT 60%, CUT 2.4, H max 15 m	Baneasa, Ikea, DN1	Toate utilitatile
	Observatii: Terenul nu prezinta acces in acte, doar fizic prin lot cu nr. cad. 270758 cf. inspectiei. Evaluat in ipoteza ca prezinta acces deplin. Cf. PUZ, terenul este situat in subzona transporturilor aeriene. Evaluat in ipoteza posibilitatii viitoare pentru dezvoltari comerciale, conform vecinatatilor.						

Evaluarea terenului - Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate preturile de vânzare si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare, tranzacţionate recent, culese din publicaţiile de specialitate în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii).

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea şi cea mai buna utilizare.

În continuare, sunt prezentate grilele de evaluare a terenurilor prin metoda comparaţiei de piaţă,

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

PARCELA T1

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	18.159	15.108	19.500	12.030	48.250
	Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp fara TVA)		462	416	390	500
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-23,11	-20,80	-19,50	-25,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
3	Restrictii de utilizare	fara	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
6	Conditii ale pietei	iunie-18	iunie-18	iunie-18	iunie-18	iunie-18
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
	Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	DN1, Baneasa, Ikea	Similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
	Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	18.159	15.108	19.500	12.030	48.250
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan / comercial	intravilan / comercial	intravilan / comercial	intravilan / comercial	intravilan / comercial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Topografia	plana	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0
11	Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	deschidere la drum asfaltat	dubla deschidere	dubla deschidere	dubla deschidere	similar
	Cuantum ajustare %		-5%	-5%	-5%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-21,95	-19,76	-18,53	0,00
13	Coeficienti urbanistici	POT 60%, CUT 3.5	POT 60%, CUT 3.2	POT 60%, CUT 2.5	POT 60%, CUT 3.5	POT 55%, CUT 2.5
	Cuantum ajustare %		0%	5%	0%	5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	19,76	0,00	23,75
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	0%	-5%	5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-21,95	0,00	-18,53	23,75
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		417	395	352	499

Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		21,95	39,52	18,53	23,75
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		5%	10%	5%	5%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		C			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund		352	/ mp	4,6611	lei/euro
Valoare de piata :	6.392.000 €		echivalent a	29.793.800 lei	

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

PARCELA T1

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie

Comparabilele A, B, C si D utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%
intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de prop. transmis

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

Restrictii de utilizare

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat , cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: DN1, Baneasa, Ikea

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare	B: similare	C: similare	D: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0%	pt. B: 0%	pt. C: 0%	si pt. D: 0%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari. Comparabila B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari. Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu acceasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A -	intravilan / comercial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B -	intravilan / comercial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului C -	intravilan / comercial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului D -	intravilan / comercial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila D are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila D are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

Ajustari pentru coeficienti urbanistici

Comparabila A	POT 60%, CUT 3.2	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.	
Comparabila B	POT 60%, CUT 2.5	- diferit de cel al prop. subiect -	Se aplica o corectie de :	5%
Comparabila C	POT 60%, CUT 3.5	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.	
Comparabila D	POT 55%, CUT 2.5	- diferit de cel al prop. subiect -	Se aplica o corectie de :	5%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren ce prezinta posibilitate de dezvoltare viitoare prin prisma coeficientilor urbanistici diferita fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

Corectii pentru acces

Deoarece comparabila A prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -5%
Deoarece comparabila B prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -5%
Deoarece comparabila C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -5%
Deoarece comparabila D are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

PARCELA T2

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	12.362	15.108	19.500	12.030	48.250
	Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp fara TVA)		462	416	390	500
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-23,11	-20,80	-19,50	-25,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
3	Restrictii de utilizare	fara	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
6	Conditii ale pietei	iunie-18	iunie-18	iunie-18	iunie-18	iunie-18
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
	Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	DN1, Baneasa, Ikea	Similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
	Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	12.362	15.108	19.500	12.030	48.250
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan / comercial	intravilan / comercial	intravilan / comercial	intravilan / comercial	intravilan / comercial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Topografia	plana	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0
11	Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	deschidere la drum asfaltat	dubla deschidere	dubla deschidere	dubla deschidere	similar
	Cuantum ajustare %		-5%	-5%	-5%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-21,95	-19,76	-18,53	0,00
13	Coeficienti urbanistici	POT 60%, CUT 3.5	POT 60%, CUT 3.2	POT 60%, CUT 2.5	POT 60%, CUT 3.5	POT 55%, CUT 2.5
	Cuantum ajustare %		0%	5%	0%	5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	19,76	0,00	23,75
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	0%	-5%	5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-21,95	0,00	-18,53	23,75
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		417	395	352	499

Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		21,95	39,52	18,53	23,75
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		5%	10%	5%	5%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		C			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund		352	/ mp	4,6611	lei/euro
Valoare de piata :	4.351.400 €		echivalent a	20.282.300 lei	

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

PARCELA T2

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie

Comparabilele A, B, C si D utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%
intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor
istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de prop. transmis

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

Restrictii de utilizare

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat , cat si pentru comparabilele utilizate
nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: DN1, Baneasa, Ikea
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare	B: similare	C: similare	D: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0%	pt. B: 0%	pt. C: 0%	si pt. D: 0%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile,
tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari. Comparabila B, nu necesita ajustari.
Comparabila C, nu necesita ajustari. Comparabila D, nu necesita ajustari.
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre
suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre
suprafata comparabilelor si suprafata proprietaii de evaluat)

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii
despre comparabile cu acceasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici
doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A -	intravilan / comercial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B -	intravilan / comercial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului C -	intravilan / comercial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului D -	intravilan / comercial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila D are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma
diferite fata forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila D are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati
diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

Ajustari pentru coeficienti urbanistici

Comparabila A	POT 60%, CUT 3.2	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.	
Comparabila B	POT 60%, CUT 2.5	- diferit de cel al prop. subiect -	Se aplica o corectie de :	5%
Comparabila C	POT 60%, CUT 3.5	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.	
Comparabila D	POT 55%, CUT 2.5	- diferit de cel al prop. subiect -	Se aplica o corectie de :	5%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren ce prezinta posibilitate de dezvoltare viitoare prin prisma
coeficientilor urbanistici diferita fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

Corectii pentru acces

Deoarece comparabila A prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-5%
Deoarece comparabila B prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-5%
Deoarece comparabila C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-5%
Deoarece comparabila D are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces
dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

PARCELA T3

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	7.467	15.108	19.500	12.030	48.250
	Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp fara TVA)		462	416	390	500
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-23,11	-20,80	-19,50	-25,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
3	Restrictii de utilizare	fara	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
6	Conditii ale pietei	iunie-18	iunie-18	iunie-18	iunie-18	iunie-18
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		439,08	395,17	370,50	475,00
	Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	DN1, Baneasa, Ikea	Similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		5%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		21,95	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		461,03	395,17	370,50	475,00
	Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	7.467	15.108	19.500	12.030	48.250
	Cuantum ajustare %		5%	7%	3%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		23,05	27,66	11,12	47,50
9	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan / transporturi	intravilan / comercial	intravilan / comercial	intravilan / comercial	intravilan / comercial
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-46,10	-39,52	-37,05	-47,50
10	Topografia	plana	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0
11	Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces fizic la drum asfaltat, plan secund	dubla deschidere	dubla deschidere	dubla deschidere	similar
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-46,10	-39,52	-37,05	-23,75
13	Coeficienti urbanistici	POT 60%, CUT 2.4	POT 60%, CUT 3.2	POT 60%, CUT 2.5	POT 60%, CUT 3.5	POT 55%, CUT 2.5
	Cuantum ajustare %		-5%	0%	-5%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-21,95	0,00	-18,53	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-20%	-13%	-22%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-91,11	-51,37	-81,51	-23,75
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		370	344	289	451
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		159,16	106,70	103,74	118,75
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		36%	27%	28%	25%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		C			
	VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund		289	/ mp	4,6611 lei/euro	
	Valoare de piata :	2.158.000 €		echivalent a	10.058.700 lei	

ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

PARCELA T3

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie

Comparabilele A, B, C si D utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de prop. transmis

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

Restrictii de utilizare

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat , cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: DN1, Baneasa, Ikea

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba		B: similare		C: similare		D: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A:	5%	pt. B:	0%	pt. C:	0%	si pt. D: 0%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu 5%
Comparabila B, cu suprafata mai mare, este corectata cu 7%
Comparabila C, fiind mai mare, o corectam cu 3%
Comparabila D, cu suprafata mai mare, o corectam cu 10%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu acceasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A -	intravilan / comercial	- superioara proprietatii subiect	- Necesita aplicarea unei ajustari de	-10%
Destinatia terenului B -	intravilan / comercial	- superioara proprietatii subiect	- Comparabila are nevoie de o ajustare de	####
Destinatia terenului C -	intravilan / comercial	- superioara proprietatii subiect	- Terenului i s-a aplicat o ajustare de	-10%
Destinatia terenului D -	intravilan / comercial	- superioara proprietatii subiect	- Am corectat aceasta comparabila cu	-10%

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila D are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila D are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

Ajustari pentru coeficienti urbanistici

Comparabila A	POT 60%, CUT 3.2	- diferit de cel al prop. subiect -	Se aplica o corectie de :	-5%
Comparabila B	POT 60%, CUT 2.5	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.	
Comparabila C	POT 60%, CUT 3.5	- diferit de cel al prop. subiect -	Se aplica o corectie de :	-5%
Comparabila D	POT 55%, CUT 2.5	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.	

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren ce prezinta posibilitate de dezvoltare viitoare prin prisma coeficientilor urbanistici diferita fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

Corectii pentru acces

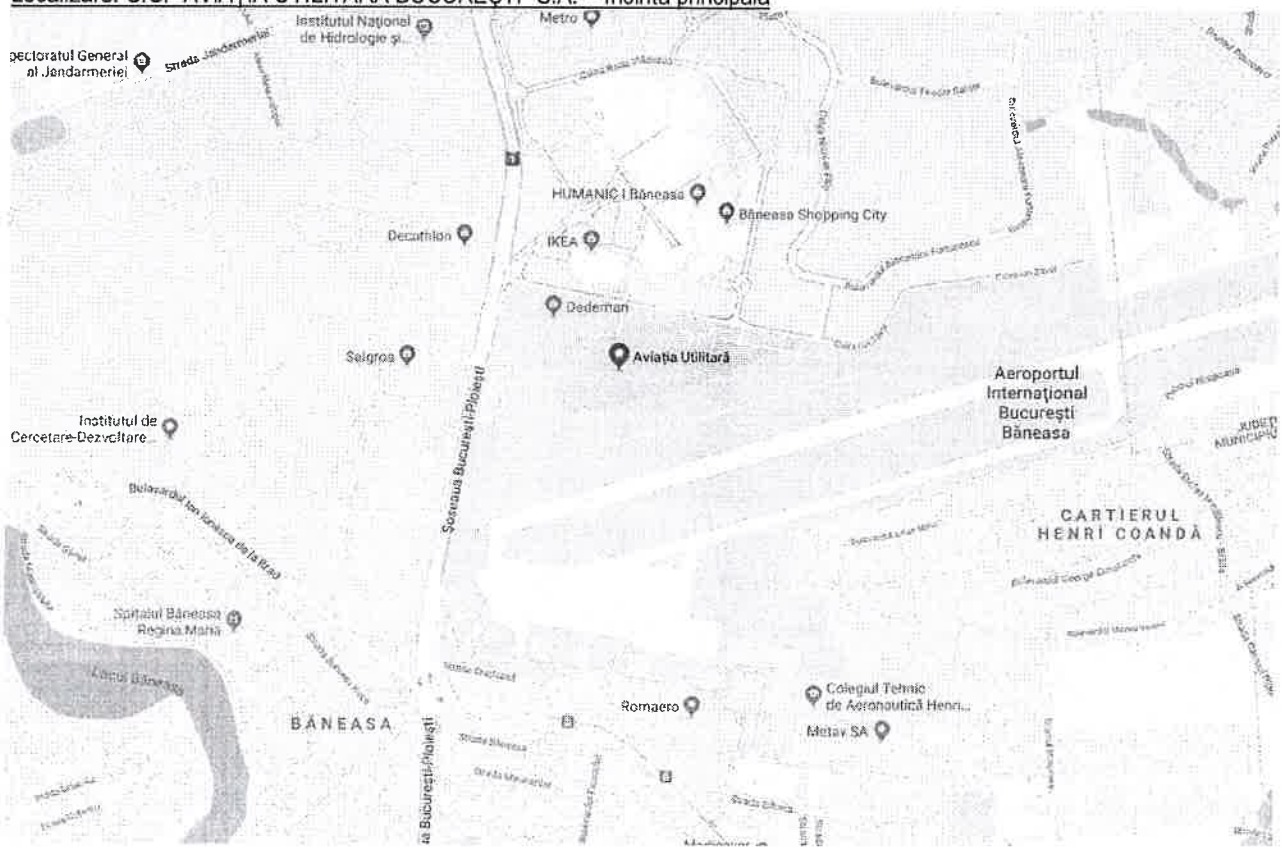
Deoarece comparabila A prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-10%
Deoarece comparabila B prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-10%
Deoarece comparabila C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-10%
Deoarece comparabila D prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -5%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

Localizare

Evaluator Autorizat - Membru Asociat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Localizare: S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. – Incinta principală



Evaluator Autorizat - Membru Acreditat
ANEVAR
OLARU ION
Legitimația Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

Anexa nr. 19
1/4

EVALUAREA MIJLOACELOR FIXE
existente in patrimoniu la data de 30.06.2018

NR. CRT.	NR. INV.	DENUMIREA MIJLOCULUI FIX	CONT	DATA INTRARII luna	DATA MODIF. VAL. INTRARE an	VALORI CONTABILE LA 31.12.2015 (RON) VALOAREA DE INVENTAR	AMORTIZ. CUMULATA	VALOAREA RAMASA	UZ. SCRIPT. (%)	COEF. DE ACTUALIZ,	COST DE INLOC. NET (RON)
< 0 >	< 1 >	< 2 >	< 3 >	< 4 >	< 5 >	< 6 >	< 7 >	< 8 >	< 9 >	< 10 >	< 11 >
1		**Grupa 1 "Constructii"**									
2	C19	HANGAR P.V.C			31.12.2015	1.191.785,00	760.713,83	431.071,17	63,8	1,0524	453.659,3
3	C23	MAGAZIE				0,00	0,00	0,00			50.750,0
4	C26	HANGAR P.V.C			31.12.2015	215.325,00	31.056,49	184.268,51	14,4	1,0524	193.924,2
5	C27	MAGAZIE				47.370,87	47.370,87	0,00	100,0		73.500,0
6	BV	CADIRE ADMINISTRATIV			31.12.2013	146.474,00	138.764,88	7.709,12	94,7	1,0512	8.103,8
7		CONTAINER LC40			31.12.2015	6.763,00	4.611,13	2.151,87	68,2	1,0524	2.264,6
8		CONTAINER FLATPACK 240*600*260	212	08.07.15		10.392,15	3.788,80	6.603,35	36,5	1,0573	6.981,7
9		CONTAINER FLATPACK 240*600*260	212	08.07.15		10.392,15	3.788,80	6.603,35	36,5	1,0573	6.981,7
10		CONTAINER 300*700*260	212	10.07.15		13.369,43	4.874,27	8.495,16	36,5	1,0573	8.981,9
11		CONTAINER 240*600*260	212	22.07.15		10.498,22	3.827,48	6.670,74	36,5	1,0573	7.053,0
12	C42	PLATFORMA DEPOZITARE	212	28.09.06	31.03.09	34.970,00	12.608,67	22.361,33	36,1	1,2731	28.468,2
13	C40	PLATFORMA PARCARE ELICOPT.	212	01.12.1971	30.06.2000	47.913,31	47.913,31	0,00	100,0	3,8179	64.024,9
14	BV	DEPOZIT HIDROGEN	212	01.11.2007		1.800,00	0,00	1.800,00	0,0	1,3980	2.516,4
15	BV	Rezervor Carburanti	212	01.11.2007		1.800,00	0,00	1.800,00	0,0	1,3980	2.516,4
16		IMPREJMUIRE GARD	212	25.07.11		15.136,00	5.234,81	9.901,19	34,6	1,1286	11.174,5
17		POARTA MARE	212	25.07.11		3.000,00	1.037,50	1.962,50	34,6	1,1286	2.214,9
18		PAVAJ	212	20.09.11		20.226,23	6.826,68	13.399,55	33,8	1,1286	15.122,7
19		PLATFORMA ECO	212	20.09.11		76.588,28	25.848,72	50.739,56	33,8	1,1286	57.264,7
20		CANALIZARE EXTERIOARA	212	31.05.12		50.340,13	9.607,72	40.732,41	19,1	1,1017	44.874,9
21		IMPREJMUIRE GARD	212	04.09.13		9.954,00	2.364,36	7.589,64	23,8	1,0576	8.026,8
22		IMOBIL CIOFLICENI	212	16.09.15		801.862,00	45.104,74	756.757,26	5,6	1,0599	842.191,4
23		CONTAINER MAFV6721927	212	05.08.16		5.743,60	1.316,24	4.427,36	22,9	1,0648	4.714,3
24		DRUM ACCES DEDEMAN	212	14.06.17		930.888,37	46.544,42	884.343,95	5,0	1,0540	932.098,5
25		CORT INDUSTRIAL 6.1*12.8*3.66		15.06.18		11.675,00		11.675,00	0,0	1,0000	11.675,0
26		CORT INDUSTRIAL 9.1*20*4.5		15.06.18		26.152,00		26.152,00	0,0	1,0000	26.152,0
27		CORT INDUSTRIAL 12.1*12.1*4.5		15.06.18		17.746,00		17.746,00	0,0	1,0000	17.746,0
28		IMOBIL ISLAZ		29.06.18		3.832.588,00	58.553,43	3.774.034,57	1,5	1,0000	3.962.736,3
< >		**TOTAL CONT 212**				**7.540.752,74**	**1.261.757,16**	**6.278.995,58**	<>	<>	**6.845.718,1**

Evaluator Autorizat ANEVAR - Membru Activ
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

<0>	<1>	<2>	<3>	<4>	<5>	<6>	<7>	<8>	<9>	<10>	<11>
Grupa 2 "Instalatii tehnice , mijloace de transport"											
2.1 Echipamente tehnologice (Masini , utilaje si instalatii de lucru)											
1		INCALZITOR B225	2131	17.01.06		3.846,22	3.846,22	0,00	100,0	1,5365	1.772,9
2		INCALZITOR REM 34 CEL	2131	17.01.06		2.170,59	2.170,59	0,00	100,0	1,5365	1.000,5
3		GPS GERMIN MAP 695	2131	02.06.09		8.300,75	8.300,75	0,00	100,0	1,2670	3.155,1
4		INSTALATIE FERTILIARE	2131	01.09.10		4.114,00	4.114,00	0,00	100,0	1,1741	1.932,1
5		UNITATE DAIKIN RXS50J	2131	22.08.11		6.285,00	6.285,00	0,00	100,0	1,1325	2.847,1
6		UNITATE DAIKIN RXS50J	2131	22.08.11		6.285,00	6.285,00	0,00	100,0	1,1325	2.847,1
7		UNITATE DAIKIN RXS60J	2131	22.08.11		7.053,00	7.053,00	0,00	100,0	1,1325	3.195,0
8		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00	100,0	1,1325	897,4
9		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00	100,0	1,1325	897,4
10		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00	100,0	1,1325	897,4
11		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00	100,0	1,1325	897,4
12		UNITATE DAIKIN RX20JV	2131	22.08.11		1.981,00	1.981,00	0,00	100,0	1,1325	897,4
13		UNITATE DAIKIN RX25JV	2131	22.08.11		2.035,00	2.035,00	0,00	100,0	1,1325	921,9
14		SISTEM IRIGATII	2131	01.09.11		9.237,45	7.793,82	1.443,63	84,4	1,1349	1.638,4
15		SISTEM IRIGATII	2131	26.09.11		2.769,84	2.336,85	432,99	84,4	1,1349	491,4
16		FREZA ZAPADA HUSQVARNA	2131	10.02.12		7.822,58	6.193,24	1.629,34	79,2	1,1092	1.807,3
17		CUPTOR CU BANDA PT COVRIGI	2131	16.10.12		18.181,25	4.882,00	13.299,25	26,9	1,0744	14.288,7
18		OPARITOR COVRIGI	2131	16.10.12		2.800,98	752,12	2.048,87	26,9	1,0744	2.201,3
19		SIMIGERIE MODULARA	2131	16.10.12		4.665,52	1.252,78	3.412,74	26,9	1,0744	3.666,6
20		CASTI AVIATIE U174-049404A20	2131	29.11.12		9.111,00	9.111,00	0,00	100,0	1,0740	2.935,6
21		IPHONE 6 16GB GOLD	2131	28.10.14		2.903,21	2.903,21	0,00	100,0	1,0396	905,5
22		IPHONE 6 GRAY	2131	10.02.15		3.790,31	3.790,31	0,00	100,0	1,0348	1.176,7
23		IPHONE 6S PLUS	2131	15.12.15		4.112,90	4.112,90	0,00	100,0	1,0524	1.298,5
24		IPHONE 6S 64g	2131	06.06.16		2.982,51	2.982,51	0,00	100,0	1,0630	951,2
25		CENTRALA VAILLANT	2131	29.08.16		15.374,22	4.484,15	10.890,07	29,2	1,0648	11.595,8
26		GPS GERMIN MAP 695	2131	31.05.17		3.403,36	737,39	2.665,97	21,7	1,0544	2.811,0
27		KRT TRANSCEIVER	2131	02.03.18		4.104,58	128,27	3.976,31	3,1	1,0103	4.017,3
28		KRT TRANSCEIVER (2 buc.)	2131	20.03.18		8.220,62	256,89	7.963,73	3,1	1,0103	8.045,8
29		POST TRAFO	2131	16.06.18		359.978,25	0,00	359.978,25	0,0	1,0000	359.978,3
30	(F)	FLEXA CUT 4000 ECO	2131	07.03.18		82.600,00	2.581,25	80.018,75	3,1	1,0103	80.842,9
31	(F)	KEENCUT	2131	07.05.18		7.008,22	292,01	6.716,21	4,2	1,0002	6.717,6
32	(F)	TAVOLO KEENCUT	2131	08.05.18		5.640,84	235,04	5.405,80	4,2	1,0002	5.406,9
33	(F)	REZERVOR+PISTOL	2131	29.05.18		12.458,88	129,78	12.329,10	1,0	1,0002	12.331,6
34	(F)	COMPRESOR PE SURUB	2131	18.06.18		9.010,21	0,00	9.010,21	0,0	1,0000	9.010,2
35	(F)	BUTELIE COMPRESOR	2131	18.06.18		4.700,98	0,00	4.700,98	0,0	1,0000	4.701,0
<>	<>	TOTAL subgrupa 2.1:	<>	<>		630.872,27	104.950,07	525.922,20	<>	<>	558.978,3
2.2 Aparate si instalatii de masurare , control si reglare											
1		IPAD AIR 2	2132	09.02.15		2.769,35	2.769,35	0,00	100,0	1,0348	1.003,0
2		LAPTOP ASUS	2132	10.12.15		3.305,65	3.305,65	0,00	100,0	1,0524	1.217,6
3		APPLE IPAD AIR 2	2132	18.12.15		2.580,63	2.580,63	0,00	100,0	1,0524	950,5

Evaluator Autorizat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2019

< 0 >	< 1 >	< 2 >	< 3 >	< 4 >	< 5 >	< 6 >	< 7 >	< 8 >	< 9 >	< 10 >	< 11 >
4		APPLE IPAD PRO CELLULAR	2132	01.03.17		3.614,03	2.258,76	1.355,27	62,5	1,0603	1.437,0
5		APPLE IPAD PRO 256g	2132	18.05.18		4.460,00	0,00	4.460,00	0,0	1,0002	4.460,9
6	(F)	TABLETA grafica WACOM	2132	01.02.18		3.912,89	326,07	3.586,82	8,3	1,0133	3.634,5
7	(F)	APPLE MACBOOK PRO 15 TOUCH	2132	01.02.18		11.340,00	945,00	10.395,00	8,3	1,0133	10.533,3
8	(F)	APLE MACBOOK PRO 13	2132	07.06.18		6.704,22	0,00	6.704,22	0,0	1,0000	6.704,2
9	(F)	LAMINATOR GMP	2132	18.06.18		14.886,42	0,00	14.886,42	0,0	1,0000	14.886,4
10	(F)	COMPUTER GRAFICA	2132	18.06.18		8.618,42	0,00	8.618,42	0,0	1,0000	8.618,4
		CALCULATOARE POS CCE 45149	2132	24.09.2014		11.054,35	11.054,35	0,00	100,0	1,0416	4.030,0
<>	<>	TOTAL subgrupa 2.2:	<>	<>	<>	73.245,96	23.239,81	50.006,15	<>	<>	57.475,8
	2.3 Mijloace de transport										
1		SKODA FABIA	2133	01.08.05		22.590,00	22.590,00	0,00	100,0	1,6025	21.720,3
2		DACIA AG 20 AUP	2133	01.08.05		3.784,17	3.784,17	0,00	100,0	1,6025	3.638,5
3		ELICOPTER KA26 YR-EAD	2133	28.02.2007		169.194,87	169.194,87	0,00	100,0	1,4767	124.925,0
4		PEUGEOT BOXER	2133	03.10.08		72.239,89	72.239,89	0,00	100,0	1,3139	42.712,2
5		MITSUBISHI L200	2133	10.11.09		45.800,00	45.800,00	0,00	100,0	1,2515	25.793,4
6		TRACTOR GOLDONI	2133	01.07.12		34.583,07	34.583,07	0,00	100,0	1,0957	18.946,3
7		MAZDA CX 5	2133	17.12.12		118.076,65	108.236,70	9.839,95	91,7	1,0676	10.505,1
8		ALIMENTATOR MAZ B-13-9155	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00	100,0	1,0676	516,6
9		ALIMENTATOR MAZ B-21-TXJ	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00	100,0	1,0676	516,6
10		ALIMENTATOR MAZ B-21-ZTJ	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00	100,0	1,0676	516,6
11		ALIMENTATOR MAZ B-28-TPA	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00	100,0	1,0676	516,6
12		ALIMENTATOR MAZ B-21-TXK	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00	100,0	1,0676	516,6
13		ALIMENTATOR MAZ B-27-HXF	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00	100,0	1,0676	516,6
14		ALIMENTATOR MAZ B-21-TXM	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00	100,0	1,0676	516,6
15		ALIMENTATOR MAZ B-21-FJC	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00	100,0	1,0676	516,6
16		ALIMENTATOR MAZ B-22-KXC	2133	27.12.12		806,45	806,45	0,00	100,0	1,0676	516,6
17		AVION AN 2 YR-PVF	2133	14.06.13		1.000,00	1.000,00	0,00	100,0	1,0460	627,6
18		AVION AN 2 YR-PAF	2133	14.06.13		1.000,00	1.000,00	0,00	100,0	1,0460	627,6
19		ELICOPTER KA26 YR-EAM	2133	14.06.13		1.000,00	1.000,00	0,00	100,0	1,0460	627,6
20		JEEP GRAND CHEROKEE	2133	28.11.14		209.797,40	123.299,45	86.497,95	58,8	1,0416	90.096,3
21		ELICOPTER R44 YR-TMG	2133	03.03.15	4	635.227,24	516.122,13	119.105,11	81,2	1,0306	122.749,7
22		TOYOTA RAV 4	2133	20.01.15		126.748,91	72.176,40	54.572,51	56,9	1,0382	56.657,2
23		AVION AN2 YR-PVC	2133	30.12.13	1	4.032,25	4.032,25	0,00	100,0	1,0512	2.543,2
24		AVION AN2 YR-PMO	2133	30.12.13	1	4.032,25	4.032,25	0,00	100,0	1,0512	2.543,2
25		AVION AN2 YR-PMD	2133	30.12.13	2	10.000,00	10.000,00	0,00	100,0	1,0512	6.307,2
26		BICICLETA WAYS CRAL	2133	17.06.15	3	2.667,66	2.667,66	0,00	100,0	1,0555	1.407,9
27		SNOWMOBIL ARCTIC	2133	22.04.16		50.000,00	0,00	50.000,00	0,0	1,0638	53.190,0
28		BMW 430D XDRIVE	2133	23.09.16		236.071,84	68.854,29	167.217,55	29,2	1,0660	178.253,9
29		BMW 740LE XDRIVE	2133	13.10.16		406.447,44	112.902,06	293.545,38	27,8	1,0615	311.598,4
30		ATV RENEGATE	2133	01.04.17		54.577,16	15.918,34	38.658,82	29,2	1,0573	40.874,0
31		ATV MOTOBOOM	2133	01.04.17		28.810,83	8.403,16	20.407,67	29,2	1,0573	21.577,0

Evaluator Autorizat ANEVAR - Membru Activ
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2019

< 0 >	< 1 >	< 2 >	< 3 >	< 4 >	< 5 >	< 6 >	< 7 >	< 8 >	< 9 >	< 10 >	< 11 >
32		SNOWMOBILE YAMAHA	2133	01.04.17		30.220,47	8.814,30	21.406,17	29,2	1,0573	22.632,7
33		PEUGEOT PARTNER	2133	27.07.17		53.668,60	9.839,25	43.829,35	18,3	1,0506	46.047,1
34	(F)	ELECTROSTIVUITOR CATERPILAR	2133	08.03.18		19.607,34	1.225,46	18.381,88	6,3	1,0103	18.571,2
35		PEUGEOT 208	2133	22.05.18		52.098,86	868,31	51.230,55	1,7	1,0002	51.240,8
36		AUTOTURISM BENTLEY	2133	22.06.18		911.325,63	0,00	911.325,63	0,0	1,0000	911.325,6
<>	<>	TOTAL subgrupa 2.3:	<>	<>		3.311.860,58	1.425.842,05	1.886.018,52	<>	<>	2.192.388,4
<>	<>	**TOTAL grupa 2:**	<>	<>		**4.015.978,81**	**1.554.031,94**	**2.461.946,87**	<>	<>	**2.808.842,5**
	Grupa 3 "Mobilier , aparatura birotica , sisteme de protectie a valorilor umane si materiale , alte active corporale										
1		CANAPEA SANDRA PIELE	214	29.06.07		2.085,00	2.085,00	0,00	100,0	1,4566	1.214,8
2		SISTEM VIDEO PT	214	31.12.09		11.164,21	11.164,21	0,00	100,0	1,2475	5.570,9
3		AUTOMATIZARE POARTA	214	27.07.11		2.550,00	2.204,48	345,52	86,5	1,1286	390,0
4		LUSTRA SUSPENDATA	214	26.08.11		1.915,63	1.635,90	279,73	85,4	1,1325	316,8
5		STERGATOR PROFESIONAL	214	08.09.11		3.467,52	2.925,72	541,80	84,4	1,1349	614,9
6		BIROU RECEPTIE	214	09.09.11		2.438,84	1.921,60	517,24	78,8	1,1349	587,0
7		BIDEU ELECTRIC HYUNDAI	214	19.09.11		1.809,68	1.809,68	0,00	100,0	1,1349	821,5
8		PLASMA TV PANASONIC	214	26.09.11		2.121,69	2.121,69	0,00	100,0	1,1349	963,2
9		LED TV FULL HD	214	26.09.11		6.047,58	6.047,58	0,00	100,0	1,1349	2.745,4
10		MOBILIER PERSONALIZAT	214	01.10.11		13.306,45	9.856,80	3.449,65	74,1	1,1277	3.890,2
11		HOL CRISTAL	214	04.10.11		2.116,13	1.568,00	548,13	74,1	1,1277	618,1
12		MASA CONSILIU	214	14.12.11		1.912,24	1.381,38	530,86	72,2	1,1204	594,8
13		TOTEM	214	09.01.12		5.689,85	5.689,85	0,00	100,0	1,1163	2.540,6
14		PRAJITOR GOGOSI	214	16.10.12		6.625,48	1.779,06	4.846,42	26,9	1,0744	5.207,0
15		HOTA CU FILTRU INOX	214	16.10.12		2.444,56	656,41	1.788,15	26,9	1,0744	1.921,2
16		CONGELATOR	214	14.11.12		2.261,00	2.261,00	0,00	100,0	1,0740	971,3
17		CONGELATOR	214	14.11.12		2.261,00	2.261,00	0,00	100,0	1,0740	971,3
18		CONGELATOR	214	14.11.12		2.261,00	2.261,00	0,00	100,0	1,0740	971,3
19		SISTEM TRATARE APA	214	19.06.13		13.532,01	13.532,01	0,00	100,0	1,0460	5.661,8
20		MOBILIER PERSONALIZAT	214	15.04.13		8.966,13	5.153,44	3.812,69	57,5	1,0484	3.997,2
21		LED TV FULL HD SMART	214	26.05.15		2.661,21	2.051,35	609,86	77,1	1,0244	624,7
22		UHD TV ANDROID	214	23.05.16		14.166,58	7.083,29	7.083,29	50,0	1,0244	7.256,1
23		CANAPEA JADINE	214	06.07.17		5.716,01	582,19	5.133,82	10,2	1,0506	5.393,6
24		HOME CINEMA	214	09.09.17		5.596,64	466,39	5.130,25	8,3	1,0475	5.373,9
25		GENERATOR CU INVERTOR	214	25.05.18		2.853,32	59,44	2.793,88	2,1	1,0002	2.794,4
26	(F)	IMPRIMANTA EFI PRO	214	19.12.17		444.685,50	6.176,19	438.509,31	1,4	1,0242	449.121,2
27	(F)	IMPRIMANTA ECOSOLVENT	214	18.06.18		26.638,86	0,00	26.638,86	0,0	1,0000	26.638,9
<>	<>	**TOTAL gr. 3:**	<>	<>	<>	**597.294,12**	**94.734,67**	**502.559,45**	<>	<>	**511.133,20**
<>	<>	**TOTAL GENERAL :**	<>	<>		**12.154.025,67**	**2.910.523,76**	**9.243.501,90**	<>	<>	**10.165.693,80**

Evaluator Autorizat ANEVAR Membru Activ
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Anexa nr. 20

DETERMINAREA ACTIVULUI NET CONTABIL CORECTAT

(valori in RON)

Posturi de bilant	Bilant contabil	Corectii (±)	Bilant corectat
ACTIVE			
ACTIVE IMOBILIZATE			
Imobilizari necorporale	249.248	0,0	249.248,0
Imobilizari corporale	11.209.377,0	60.165.389,0	71.374.766,0
- terenuri	1.930.289	59.243.197	61.173.486,0
- constructii	6.278.996	566.722	6.845.718,0
- instalatii tehnice si masini	2.461.947	346.896	2.808.843,0
- alte instalatii , utilaje si mobilier	502.559	8.574	511.133,0
- investitii imobiliare	0		0,0
- imobilizari corporale in curs	35.586		35.586,0
Imobilizari financiare	390.842	922.543,0	1.313.385,0
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	**11.849.467**	**61.087.932**	**72.937.399,0**
ACTIVE CIRCULANTE			
Stocuri	416.036		416.036
Creante si decontari	2.977.034		2.977.034
Investitii pe termen scurt	0		0,0
Disponibilitati banesti	1.159.964		1.159.964,0
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	**4.553.034**	**0,0**	**4.553.034,0**
Cheltuieli in avans	586.228	0,0	586.228,0
TOTAL ACTIV	**16.988.729**	**61.087.932,0**	**78.076.661,0**
DATORII			
Datorii - termen < 1 an	6.594.121	0,0	6.594.121
Datorii - termen > 1 an	0	0,0	0
TOTAL DATORII	**6.594.121**	**0,0**	**6.594.121,0**
Provizioane ptr. riscuri si cheltuieli	0	0,0	0,0
Venituri in avans	166.950	0,0	166.950,0
ACTIVUL NET	**10.227.658**	**61.087.932,0**	**71.315.590,0**
NR. ACTIUNI:	3.337.783		
VALOAREA UNEI ACŢIUNI (RON):	**3,06**		**21,37**

Nota : Activul net contabil si activul net contabil corectat au fost determinate pe baza bilantului contabil al S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A., intocmit la data de 30.06.2018.

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Anexa nr. 21

AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.

Analiza CPP

RON	31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	Pondere in CA 2014	Pondere in CA 2015	Pondere in CA 2016	% Variatie 2015/2014	% Variatie 2016/2015
Venituri								
Venituri din productia vanduta	4.914.806	2.979.676	2.645.734				-39,37%	-11,21%
Venituri din vanzarea marfurilor	239.380	99.255	963.329				-58,54%	870,56%
Venituri din subvenţii de exploatare aferente cifrei de afaceri	1.333	-	-					
Variatia stocurilor	394	-	-					
Alte venituri din exploatare	77.634.745	2.905.901	6.677.620				-96,26%	129,80%
Total venituri	**82.790.658**	**5.984.832**	**10.286.683**				-92,77%	71,88%
Cheltuieli de exploatare								
Cheltuieli cu materiile prime si mate	986.704	579.411	554.249	19,14%	18,82%	15,36%	-41,28%	-4,34%
Alte cheltuieli materiale	45.163	19.971	14.236	0,88%	0,65%	0,39%	-55,78%	-28,72%
Cheltuieli cu utilitatile	192.188	143.620	162.055	3,73%	4,66%	4,49%	-25,27%	12,84%
Cheltuieli cu marfurile	207.303	76.038	929.260	4,02%	2,47%	25,75%	-63,32%	1122,10%
Cheltuieli cu personalul	1.299.434	1.500.641	1.644.634	25,21%	48,74%	45,57%	15,48%	9,60%
Cheltuieli cu serviciile prestate de t	6.163.107	1.289.033	881.563	119,57%	41,87%	24,43%	-79,08%	-31,61%
Alte cheltuieli de exploatare	5.720.726	462.674	4.586.235	110,99%	15,03%	127,08%	-91,91%	891,25%
Total cheltuieli de exploatare	**14.514.625**	**4.071.388**	**8.772.232**	283,55%	132,23%	243,06%	-72,14%	115,46%
Pondere in total venituri (%)	*18%*	*68%*	*85%*	0,00%	0,00%	0,00%		
E.B.I.T.D.A.	68.176.033	1.913.444	1.514.451	1322,73%	62,15%	41,96%	-97,19%	-20,85%
Pondere in total venituri (%)	*82%*	*32%*	*15%*	0,00%	0,00%	0,00%		
Amortizare	793.435	1.038.375	974.162	15,39%	33,73%	26,99%	30,87%	-6,18%
E.B.I.T.	67.382.598	875.069	540.289	1307,34%	28,42%	14,97%	-98,70%	-38,26%
Pondere in total venituri (%)	*81%*	*15%*	*5%*	0,00%	0,00%	0,00%		
Venituri financiare	78.958	276.371	6.862	1,53%	8,98%	0,19%	250,02%	-97,52%
Cheltuieli cu dobanzile	(15.908)	(5.661)	(2.396)	-0,31%	-0,18%	-0,07%		
Alte cheltuieli financiare	(1.320.116)	(127.352)	(23.199)	-25,61%	-4,14%	-0,64%		
Rezultat financiar	**(1.257.066)**	**143.358**	**(18.733)**	-24,39%	4,66%	-0,52%		
Pondere in total venituri (%)	*-2%*	*2%*	*0%*	0,00%	0,00%	0,00%		
Rezultat extraordinar	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%		
Rezultat brut (E.B.T)	66.125.532	1.018.427	521.556	1282,95%	33,08%	14,45%	-98,46%	-48,79%
Impozit pe profit	11.269.313	244.050	136.402	218,64%	7,93%	3,78%	-97,83%	-44,11%
Rezultat net	54.856.219	774.377	385.154	1064,30%	25,15%	10,67%	-98,59%	-50,26%
Pondere in total venituri (%)	*66%*	*13%*	*4%*					

Sursa:Situatii financiare AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.

Evaluator Autorizat - Membru Activ ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

Anexa nr. 22

S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A.
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI - IPOTEZE

(RON	Allocation %	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cifra de afaceri		3.609.063	3.789.516	4.073.730	4.338.522	4.555.448	4.714.889	4.856.336	5.002.026
Alte venituri din exploatare		6.677.620	421.057	452.637	482.058	506.161	523.877	539.593	555.781
Total venituri din exploatare		**10.286.683**	**4.210.572**	**4.526.366**	**4.820.579**	**5.061.608**	**5.238.765**	**5.395.928**	**5.557.806**
Rata de crestere a veniturilor			**-59,07%**	**7,50%**	**6,50%**	**5,00%**	**3,50%**	**3,00%**	**3,00%**
Costul marfurilor	-25,75%	-929.260	-110.001	-115.762	-120.635	-123.883	-125.337	-126.130	-127.391
Cheltuieli salariale si cu colaboratorii 641+642+645+621	-45,57%	-1.644.634	-1.816.020	-1.911.123	-1.991.575	-2.045.194	-2.069.208	-2.082.289	-2.103.112
Cheltuieli materiale si alte materiale consumabile 602+603+604	-15,75%	-568.485	-548.006	-576.704	-600.982	-617.162	-624.408	-628.356	-634.640
Alte cheltuieli variabile 611+614+623+624+626+627+628+658	-144,19%	-5.204.029	-614.007	-646.161	-673.363	-691.492	-699.611	-704.034	-711.074
Cheltuieli de exploatare variabile	-231,26%	**-8.346.408**	**-3.088.035**	**-3.249.750**	**-3.386.554**	**-3.477.730**	**-3.518.564**	**-3.540.809**	**-3.576.217**
Marja de contributie 1	53,76%	**1.940.275**	**1.122.538**	**1.276.615**	**1.434.025**	**1.583.878**	**1.720.200**	**1.855.119**	**1.981.589**
Pondere marja de contributie in CA %		**53,76%**	**29,62%**	**31,34%**	**33,05%**	**34,77%**	**36,48%**	**38,20%**	**39,62%**
Cheltuieli de publicitate promovare	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
Marja de contributie 2		**1.940.275**	**1.122.538**	**1.276.615**	**1.434.025**	**1.583.878**	**1.720.200**	**1.855.119**	**1.981.589**
Utilitati -605		-162.055	-160.002	-168.381	-175.469	-180.193	-182.309	-183.462	-185.296
Chirie 612		0	0	0	0	0	0	0	0
Asigurari 613		0	0	0	0	0	0	0	0
Alte impozite si taxe 635		-215.151	-212.002	-223.105	-232.497	-238.756	-241.559	-243.087	-245.517
Amortizare 681		-974.162	-613.068	-687.328	-762.800	-835.954	-905.791	-977.616	-1.066.416
Ajustare active circulante si imobilizate-net		-48.618	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli fixe	-38,79%	**-1.399.986**	**-985.072**	**-1.078.813**	**-1.170.766**	**-1.254.904**	**-1.329.660**	**-1.404.164**	**-1.497.230**
Profit operational	**-0,05%**	**540.289**	**137.465**	**197.802**	**263.259**	**328.974**	**390.540**	**450.955**	**484.359**
Venituri din dobanzi 766	0,03%	1.178	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu dobanzile 666	-0,07%	-2.396	0	0	0	0	0	0	0
Alte venituri financiare	0,16%	5.684	15.230	11.344	12.082	12.686	13.130	13.524	13.862
Alte cheltuieli financiare	-0,64%	-23.199	-2.175	-2.106	-2.194	-2.254	-2.280	-2.294	-2.352
Rezultat financiar		**-18.733**	**13.055**	**9.238**	**9.887**	**10.432**	**10.850**	**11.229**	**11.510**
Pierdere fiscala									
Rezultat extraordinar									
Impozit pe profit		-136.402	-35.773	-49.206	-64.917	-80.665	-95.396	-109.845	-117.850
Profit net		385.154	114.747	157.835	208.229	258.741	305.994	352.339	378.018

Evaluator Autorizat ANEVAR Membru Acreditat
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

Anexa nr. 23

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI

AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.

		PREVIZIUNI							
		2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	perpetuity
Venituri		**4.210.572**	**4.526.366**	**4.820.579**	**5.061.608**	**5.238.765**	**5.395.928**	**5.557.806**	**5.724.540**
Rata anuala de crestere			*7,5%*	*6,5%*	*5,0%*	*3,5%*	*3,0%*	*3,0%*	*3,0%*
Costuri variabile									
Costul bunurilor vandute		110.001	115.762	120.635	123.883	125.337	126.130	127.391	131.213
Salarii si ch colaboratori		1.816.020	1.911.123	1.991.575	2.045.194	2.069.208	2.082.289	2.103.112	2.155.690
Alte cheltuieli variabile		1.162.013	1.222.866	1.274.344	1.308.654	1.324.019	1.332.390	1.345.714	1.386.085
Total cheltuieli variabile		3.088.035	3.249.750	3.386.554	3.477.730	3.518.564	3.540.809	3.576.217	3.672.988
Marja de contributie 1		**1.122.538**	**1.276.615**	**1.434.025**	**1.583.878**	**1.720.200**	**1.855.119**	**1.981.589**	**2.051.552**
Ponderea marja de contributie in CA %		*26,7%*	*28,2%*	*29,7%*	*31,3%*	*32,8%*	*34,4%*	*35,7%*	*35,8%*
Cheltuieli publicitate si promovare		0	0	0	0	0	0	0	0
Contribution margin 2		**1.122.538**	**1.276.615**	**1.434.025**	**1.583.878**	**1.720.200**	**1.855.119**	**1.981.589**	**2.051.552**
Pondere marja de contributie in CA 2%		*27%*	*28%*	*30%*	*31%*	*33%*	*34%*	*36%*	*36%*
Costuri fixe									
Utilitati -605		160.002	168.381	175.469	180.193	182.309	183.462	185.296	189.929
Chirie 612		-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari 613		-	-	-	-	-	-	-	-
Alte impozite si taxe 635		212.002	223.105	232.497	238.756	241.559	243.087	245.517	251.655
Total fixed production costs		372.004	391.485	407.966	418.949	423.869	426.548	430.814	441.584
Alte cheltuieli fixe indirecte- ajustari active		-	-	-	-	-	-	-	-
Total cheltuieli indirecte		0	0	0	0	0	0	0	0
Total cheltuieli fixe		372.004	391.485	407.966	418.949	423.869	426.548	430.814	441.584
E.B.I.T.D.A		**750.533**	**885.130**	**1.026.059**	**1.164.928**	**1.296.332**	**1.428.571**	**1.550.775**	**1.609.968**
Pondere E.B.I.T.D.A %		*17,8%*	*19,6%*	*21,3%*	*23,0%*	*24,7%*	*26,5%*	*27,9%*	*28,1%*
Amortizare		613.068	687.328	762.800	835.954	905.791	977.616	1.066.416	1.162.264
E.B.I.T		**137.465**	**197.802**	**263.259**	**328.974**	**390.540**	**450.955**	**484.359**	**447.704**
Pondere E.B.I.T. %		*3,3%*	*4,4%*	*5,5%*	*6,5%*	*7,5%*	*8,4%*	*8,7%*	*7,8%*
Rezultat financiar		13.055	9.238	9.887	10.432	10.850	11.229	11.510	11.855
E.B.T		**150.520**	**207.041**	**273.146**	**339.406**	**401.390**	**462.184**	**495.869**	**459.559**
Impozit pe profit		35.773	49.206	64.917	80.665	95.396	109.845	117.850	109.221
Profit net		**114.747**	**157.835**	**208.229**	**258.741**	**305.994**	**352.339**	**378.018**	**350.338**

Evaluator Autorizat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018
Membru Activ

-24-

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

Anexa nr. 24

CALCULUL VARIATIEI FONDULUI DE RULMENT
pentru perioada 2017 ÷ 2024

POSTURI DE BILANT / INDICATORI	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Posturi de bilant	(valori în RON)							
Venituri din exploatare	10.286.683	4.210.572	4.526.366	4.820.579	5.061.608	5.238.765	5.395.928	5.557.806
Fond de rulment (*)	5.084.463	Fondul de rulment pentru anul 2017 a fost determinat pe baza bilantului fiscal						
Ponderea necesarului de fond de rulment în total venituri din exploatare	49,43%	49,43%	49,43%	49,43%	49,43%	49,43%	49,43%	49,43%
Necesarul de fond de rulment (NFR)	5.084.463	2.081.186	2.237.275	2.382.698	2.501.833	2.589.397	2.667.079	2.747.091
Variatia NFR	~	**-3.003.277**	**156.089**	**145.423**	**119.135**	**87.564**	**77.682**	**80.012**

Evaluator Autorizat ANEVAR - Membru Asociat
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

EVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN AFARA EXPLOATĂRII

Denumirea	Nr. anexă evaluare	Valori reevaluate la 30.06.2018
A. Imobilizări corporale		
Teren - parcela **"T1"**, 18.159 mp	anexa nr. 18, fila 2/8	29.793.800
Teren - parcela **"T3"**, 7.467 mp	anexa nr. 18, fila 6/8	10.058.700
Total terenuri:		**39.852.500**
IMOBIL CIOFLICENI	anexa nr. 19, fila 1/4	842.191
IMOBIL ISLAZ		3.962.736
Total imobile (clădiri şi teren):		**4.804.927**
JEEP GRAND CHEROKEE	anexa nr. 19, fila 3/4	90.096
TOYOTA RAV 4		56.657
BICICLETA WAYS CRAL		1.408
SNOWMOBIL ARCTIC		53.190
BMW 430D XDRIVE		178.254
BMW 740LE XDRIVE		311.598
ATV RENEGATE		40.874
ATV MOTOBOOM		21.577
SNOWMOBILE YAMAHA	anexa nr. 19, fila 4/4	22.633
AUTOTURISM BENTLEY		911.326
Total mijloace de transport:		**1.687.613**
TOTAL IMOBILIZĂRI CORPORALE:		**46.345.040**
Imobilizari financiare (Titluri de participare)	anexa nr. 26	1.284.532
Numerar in conturi		1.159.964
Total active in afara exploatarii:		**48.789.536**

Evaluator Autorizat - Membru Acreditat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018

Anexa nr. 26

TITLURI DE PARTICIPARE (ACŢIUNI),
detinute de S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A. la societăti comerciale
(situatia la data de 30.06.2018)

Nr. crt.	Societatea comerciala	Adresa	Capital social total (RON)	Val. nominală (RON)	Nr. total de acţiuni	Detineri AVUT			
						Nr. părti sociale /acţiuni	Val. totala (RON)	Cota din CS (%)	Val. reevaluate la 30.06.2018
1	S.C. "HELI SQUASH" S.R.L. CUI: 35976852	Bucuresti, Sos Bucuresti-Ploiesti, km 8 Cladire Pavilion C19, sector 1	2.000	10	200	100	1.000	50,0000	11.022
2	S.C. "GAZ HATEG" S.A. CUI: 8473080	Str. Victor Babes, nr. 101, loc Hateg, jud. Hunedoara	587.415	2,5	234.966	104.512	261.279	44,4796	1.222.058
3	S.C. "CONSMIN" S.A. CUI: 2135110	Str. Independentei, nr. 11A loc Petrosani, jud. Hunedoara	4.858.230	2,5	1.943.292	39.884	99.710	2,0524	51.452
<>	<>	**Total:**	<>	<>	<>	<>	**361.989**	<>	**1.284.532**

Evaluator Autorizat · Membru Acreditat
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea
EI
Valabil 2018
ANEXA 4

-4-

S.C. "AVIAŢIA UTILITARĂ BUCUREŞTI" S.A.

Anexa nr. 27

EVALUAREA SOCIETĂŢII UTILIZÂND ABORDAREA PRIN VENIT
(metoda fluxului de numerar actualizat)

(valori in RON)

INDICATORI / PARAMETRI DE CALCUL	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	N+1
Rezultat din exploatare (E.B.I.T)	137.465	197.802	263.259	328.974	390.540	450.955	484.359	447.704
Impozit pe profit (10%)	-35.773	-49.206	-64.917	-80.665	-95.396	-109.845	-117.850	-109.221
Fluxuri de numerar nete dupa impozit	101.692	148.596	198.342	248.309	295.144	341.110	366.508	338.483
Amortizare	613.068	687.328	762.800	835.954	905.791	977.616	1.066.416	1.162.264
Variatia necesarului de fond de rulment	3.003.277	-156.089	-145.423	-119.135	-87.564	-77.682	-80.012	-82.413
Investitii	-459.801	-515.496	-572.100	-626.966	-679.344	-733.212	-799.812	-1.162.264
Fluxuri nete de numerar	3.258.236	164.339	243.619	338.163	434.027	507.832	553.100	256.070
Numar de luni (calculat la jumatatea anului)	6	12	24	36	48	60	72	84
Factor de actualizare (W.A.C.C dupa impozitare): 7,83%	0,9623	0,9274	0,8600	0,7976	0,7397	0,6860	0,6362	0,5900
Valoarea actualizata a fluxurilor de numerar	3.135.482	152.406	209.523	269.716	321.039	348.355	351.857	151.071

Valoarea cumulată a fluxurilor de numerar actualizate		4.939.449
Valoarea reziduală		
Cash Flow în anul terminal		256.070
Rata de actualizare dupa impozitare (W.A.C.C)		7,83%
Rata de crestere in perpetuitate		3,00%
Rata de capitalizare - pentru calculul valorii reziduale		4,83%
Valoare reziduala in anul terminal		5.301.656
Factor de actualizare		0,6362
Valoare reziduala actualizata		3.372.914
Active redundante		48.789.536
Valoarea capitalului investit		57.101.899
Datorii financiare		1.556.324
Curs valutar la data evaluării	(RON/EUR)	4,6611
Valoarea capitalului asociatilor	(RON)	**55.545.575**
	(EUR)	11.916.838
Numar de actiuni emitent		3.337.783
Valoarea unei acţiuni	(RON)	**16,64**
	(EUR)	3,57

Evaluator Autorizat - Membru Asociat ANEVAR
OLARU ION
Legitimatia Nr. 14814
Specializarea EI
Valabil 2018

-75-