

S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A.

R A P O R T

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

Colectiv de elaborare :

OLARU ION – evaluător 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

Către: S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A.

Referitor: Evaluarea societății comerciale "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. - estimarea valorii capitalului acționarilor societății, implicit valoarea unei acțiuni, în vederea aplicării procedurii de retragere de la tranzacționarea pe piața 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. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., având la bază datele și informațiile puse la dispoziție de către emitent și constatările evaluatorului cu prilejul deplasărilor efectuate la sediul emitentului, conform metodologiei recomandate de ANEVAR și Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR ediția 2018.

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare utilizată și relevanța acesteia în raport cu scopul evaluării și specificul activității societății evaluate.

Raportul de evaluare, a fost structurat după cum urmează:

- ✓ Certificarea evaluării;
- ✓ Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific și ipotezele luate în considerare, care delimitează modul de abordare a evaluării;
- ✓ Analiza diagnostic – care cuprinde un scurt istoric al societății, diagnosticul juridic, comercial, operational, de organizare și resurse umane, economico-financiar, precum și analiza pe baza indicatorilor economico-financiar și analiza SWOT a societății evaluate;
- ✓ Evaluarea societății – conține prezentarea și aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obținute și opinia evaluatorului privind valoarea rezultată;
- ✓ Anexele raportului de evaluare – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Conform par. C13 din standardul de evaluare SEV 200 "Întreprinderi și participatii la întreprinderi", cuprins în Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2018 " pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piață și prin venit, descrise în SEV 100 Cadru general. În mod normal, nu poate fi aplicată abordarea prin cost, cu excepția întreprinderilor aflate în stadiu 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.

Ținând seama de scopul raportului de evaluare, retragerea de la tranzacționarea pe piața de capital în conformitate cu prevederile art. 115 din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F., cu "acordarea către acționarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului și de a obține contravaloarea acțiunilor", precum și de structura patrimoniului societății (care include terenuri în suprafață 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 într-o perioadă de reorganizare a activității și extindere a obiectului de activitate, fluxurile de numerar pentru perioada următoare neputând fi previzionate în mod credibil (în ultimii 5 ani, rezultatul pozitiv al activității societății fiind datorat, exclusiv vânzării de imobilizări corporale și terenuri).

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

Metodologia de evaluare	Valoarea societății	Pretul unei acțiuni
abordarea prin venit – metoda fluxului de numerar actualizat (V _{DCF})	55.545.575	16,64
abordarea prin active – activul net contabil corectat (ANCC - bilanț la 30.06.2018)	71.315.590	21,37

Având în vedere cele menționate anterior, evaluatorul a considerat ca fiind mai concludentă în acest caz, valoarea determinată utilizând abordarea prin active (activul net contabil corectat) și propune ca pret pe acțiune ce urmează a fi plătit acționarilor S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., care se vor retrage din societate:

$P_{A-RS} = 21,37 \text{ RON/acțiune}$

pret determinat corespunzător nivelului de preturi existent la 30.08.2018.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii cu privire la valoarea societății precum și considerentele privind valoarea sunt:

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare;
- ✓ Valoarea estimată se referă la valoarea capitalului acționarilor și a pretului pe acțiune;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- ✓ Valoarea propusă reprezintă opinia evaluatorului. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Aspecte, cum ar fi: mediul politic, politica guvernamentală, ratele de schimb valutar, inflația, ratele dobânzii bancare și activitatea pieței, altele decât cele precizate pe în cuprinsul raportului de evaluare, pot modifica concluziile acestuia.



Cu stimă,
Evaluator independent
Ion OLARU

C U P R I N S

		Pag
<>	Certificarea evaluării	
Cap.1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați	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 și sursa informațiilor utilizate în evaluare	2
1.9	Ipoteze și ipoteze speciale	3
1.10	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	3
1.11	Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare	4
Cap.2	ANALIZA DIAGNOSTIC	4
2.1	Acte constitutive, forma juridică, obiect de activitate	4
2.2	Capitalul social și structura acționariatului	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	Tranzacționarea pe piața a acțiunilor "BOROMIR PROD" S.A. Buzău	11
Cap.3	ANALIZA ECONOMICO-FINANCIARA	13
3.1	Analiza bilanțului	13
3.2	Analiza contului de profit și pierdere	14
3.3	Analiza pe baza indicatorilor economico-financiar	14
3.4	Analiza riscului de faliment	15
Cap.4	EVALUAREA SOCIETĂȚII COMERCIALE	15
4.1	Evaluarea societății utilizând abordarea prin piață	15
4.2	Evaluarea societății utilizând abordarea prin active	16
4.3	Evaluarea societății utilizând abordarea prin venit - metoda fluxurilor financiare actualizate	16
Cap.5	RECONCILIAREA REZULTATELOR – OPINIA EVALUATORULUI	18

	Denumirea anexelor	Pag
1	S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. ~ INCINTA PRINCIPALĂ – situată în mun. București, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8. Situația terenurilor din componența incintei principale;	20
2	idem – Schiță parcelare terenuri existente în patrimoniul societății 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 și Extras CF nr. 29407/11.04.2017 – Parcele de 4.424,00 mp și 4.938,00 mp, (NC 270869) și , (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 și 3) existente în patrimoniul societății 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 București, sector 1, str. Islaz nr. 18 (NC 206763);	44
9	idem – Litigii aflate pe rol – la data de 12.10.2018;	46
10	idem – Situația patrimoniului pentru perioada 2014 ÷ 2018 sem I;	47
11	idem – Structura patrimoniului pentru perioada 2014 ÷ 2017;	48
12	idem – Situația patrimoniului ~ Evoluție bilanț 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 ~ Evoluție CPP 2015 ÷ 2017;	52
16	idem – Indicatorii economico-financiar în perioada 2014 ÷ 2017;	53
17	idem – Analiza riscului de faliment;	55



18	<i>idem – Evaluarea terenurilor din componența incintei principale;</i>	56
19	<i>idem – Evaluarea mijloacelor fixe (grupele 1, 2 și 3), existente în patrimoniul societății la data de 30.06.2018;</i>	64
20	<i>idem – Determinarea activului net contabil, corectat (bilanț la data de 30.06.2018);</i>	68
21	<i>idem – Analiza CPP 2015 ÷ 2017;</i>	69
22	<i>idem – Abordarea prin capitalizarea veniturii ~ Ipoteze 2018 ÷ 2025;</i>	70
23	<i>idem – Abordarea prin capitalizarea veniturii ~ Previziuni 2018 ÷ 2025;</i>	71
24	<i>idem – Calculul variației fondului de rulment ~ Perioada 2017 ÷ 2024;</i>	72
25	<i>idem – Evaluarea activelor aflate în afara exploatarei, la data de 30.06.2018;</i>	73
26	<i>idem – Titluri de participare (acțiuni), deținute la societăți comerciale ~ Valoarea reevaluată la data de 30.06.2018;</i>	74
27	<i>idem – Evaluarea societății utilizând abordarea prin venit (metoda fluxului de numerar actualizat).</i>	75



CERTIFICARE

Prin prezenta certificăm că:

- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare, sunt reale și corecte;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- ✓ Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă privind proprietatea asupra acțiunilor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu avem nici o relație particulară cu beneficiarul raportului de evaluare și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- ✓ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar cu poziție semnificativă, administrator sau o altă persoană cu putere de decizie într-o societate de investiții financiare interesată în tranzacție;
- ✓ Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR ediția 2018, analizele și opiniile cuprinse în raport fiind fundamentate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, ghidurile și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR; evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale;
- ✓ Evaluatorul nu este auditorul independent al ofertantului și nici persoană afiliată sau implicată cu auditorul;
- ✓ Coordonatorul echipei de evaluare (Olaru Ion), este evaluator independent persoană fizică în Registrul instrumentelor și investițiilor financiare al Autorității de Supraveghere Financiară cu nr. PFR16EVPF/080001 (atestat C.N.V.M. nr. 221/30.03.2006) și a îndeplinit programul de pregătire 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 competenți să efectuăm prezentul raport de evaluare.

ION OLARU

Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR
Evaluator independent (PFR16VPPF/08001)



R A P O R T
PRIVIND EVALUAREA ACȚIUNILOR EMITENTULUI
S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A.
ÎN VEDEREA RETRAGERII DE LA TRANZACȚIONAREA PE PIAȚĂ,
în conformitate cu prevederile art. 60 lit. c) din Legea nr. 24/21.03.2017 și
art. 115 lit. b) din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F.

Cap.1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Echipa de evaluare (evaluator independent + auditor financiar + consultant de investiții) este constituită cu îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 73, alin. (1) din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, emis de A.S.F.

Coordonatorul echipei, având calitatea de evaluator independent, este ing. OLARU ION, evaluator autorizat - membru titular (legitimația nr. 14814) și membru acreditat al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (certificat de acreditare valabil până în anul 2022), fiind înregistrat ca evaluator independent persoană fizică în Registrul instrumentelor și investițiilor financiare al Autorității de Supraveghere Financiară cu nr. PFR16EVPF/080001 (atestat C.N.V.M. nr. 221/30.03.2006). Are acreditare definitivă din partea Centrului de Management și Transfer Tehnologic București (CEMATT București) pentru efectuarea analizelor diagnostic la societăți comerciale și regii autonome (certificat seria 70 nr. 74 eliberat cu nr. 3171 / 21.03.1994). A absolvit cursul de "Valori mobiliare și tranzacții bursiere" organizat de Institutul Romano - Francez de Administrare a Intreprinderilor (IROFAI) în colaborare cu ASE București în anul 1999 și cursul de "Analiza financiară a Companiei conform Standardelor Internaționale de Contabilitate (IAS)" organizat de Institutul Financiar Român (certificat nr. N 0301/14.09.2001). Își desfășoară activitatea din luna mai 2003, elaborând până în prezent peste 190 rapoarte de evaluare având ca scop delistarea unor societăți comerciale sau pentru alte scopuri (fuziune, divizare, s.a.), lucrările respective fiind avizate favorabil de CNVM (ASF) și utile realizării scopului pentru care au fost elaborate.

Ceilalți membri ai echipei sunt:

- ◆ ec. STOICA FILIP – auditor financiar, membru activ al Camerei Naționale a Auditorilor Financiară (nr. carnet auditor 427/01.03.2001; nr. certificat absolvire 141/30.03.2005), înregistrat în Lista auditorilor financiară, persoane fizice, care pot efectua activitate de audit financiar la entitățile din piața de capital, reglementate și supravegheate de ASF;
- ◆ ec. COSMA DORIN – consultant de investiții, înregistrat ca persoană fizică în Registrul instrumentelor și investițiilor financiare al Autorității de Supraveghere Financiară cu nr. PFR04CIPF/350010.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Raportul de evaluare a fost solicitat de către S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. în conformitate cu prevederile Contractului de prestări servicii nr. 218.08.2/21.08.2018, scopul elaborării lucrării fiind stabilirea valorii de piață a societății, implicit valoarea unei acțiuni, corespunzător datei de 30.06.2008, în vederea retragerii de la tranzacționarea pe piața 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. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. are sediul în mun. mun. București, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8, clădirea C6, biroul R12, este înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna cu nr. **J40/3141/1991** și are codul de înregistrare fiscală **RO 1555298**.

Utilizatorii prezentului raport de evaluare sunt S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., inclusiv acționarii acesteia și AUTORITATEA DE SUPRAVEGHERE FINANCIARĂ (A.S.F.) - Sectorul Instrumentelor și Investițiilor Financiare, cu sediul în București, str. Spl. Independentei nr. 15, sector 5.

Orice persoană care primește o copie a prezentului raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat, excluzând persoanele cu atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat (în sensul GEV 600 "Evaluarea întreprinderii") și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarilor precizați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatari iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul elaborării lucrării îl reprezintă stabilirea valorii de piață a S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., implicit a pretului acțiunilor 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 tranzacționare.

1.4. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie evaluarea societății comerciale S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A., în vederea estimării valorii de piață a societății, implicit estimarea pretului mediu pe acțiune, corespunzător datei de 30.06.2008, în vederea retragerii de la tranzacționarea pe piața 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 și informațiile puse la dispoziție de către emitent (S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A.) și a constatărilor evaluatorului cu prilejul deplasărilor efectuate la sediul emitentului, conform metodologiei recomandate de ANEVAR și 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 și participații 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 piață** 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. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. realizată conform prezentului raport de evaluare, în concordanță cu cerințele beneficiarului decurgând din prevederile contractului, reprezintă o estimare a valorii capitalurilor la dispoziția acționarilor societății pe baza abordărilor recunoscute de Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR, editia 2018.

Având în vedere specificul activității S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. și starea actuală a societății (reorganizare a activității și extinderea obiectului de activitate), structura patrimoniului, precum și scopul raportului de evaluare, pentru evaluarea societății au fost utilizate “abordarea prin venit” (actualizarea fluxurilor nete de numerar) și “abordarea prin activul net” sau “abordarea prin active” (vezi par. C14 din SEV 200), abordarea prin piață nefiind concludentă în acest caz.

Baza legală a evaluării.

Referitor la retragerea de la tranzacționare a valorilor mobiliare care sunt tranzacționate pe o piață reglementată, Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, emis de A.S.F. precizează următoarele:

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

- a) în conformitate cu art. 60 lit. a), b) și 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 cerințe aplicabile în cazul retragerii acțiunilor de la tranzacționare:
 - (i) în ultimele 12 luni anterioare datei publicării convocatorului AGEA:
 1. să se fi înregistrat un număr de cel mult 50 de tranzacții cu acțiuni ale respectivului emitent, excepție făcând tranzacțiile efectuate între persoane care acționează în mod concertat în legătură cu emitentul; și
 2. numărul de acțiuni tranzacționate să reprezinte cel mult 1% din totalul acțiunilor reprezentând capitalul social al emitentului;
 - (ii) acordarea către acționarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului și de a obține contravaloarea acțiunilor, cu respectarea următoarei proceduri:
 1. pentru a hotărî retragerea de la tranzacționare, emitenții includ în convocatorul AGEA, ca punct distinct pe ordinea de zi, prezentarea raportului întocmit de un evaluator autorizat independent cu privire la prețul pe acțiune care urmează a fi achitat în cazul retragerii acționarilor din cadrul emitentului. Prețul nu poate fi mai mic decât valoarea de piață stabilită în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la A.S.F. 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 acționar/un grup de acționari care acționează în mod concertat ce dețin o poziție semnificativă, costurile generate de întocmirea raportului de evaluare vor fi suportate de către aceștia;

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

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

4. în cadrul AGEA, administratorii prezintă acțiunilor și concluziile evaluatorului autorizat independent înregistrat la A.S.F. privind prețul unei acțiuni, ce reprezintă prețul minim pe care îl pot obține acționarii care nu sunt de acord cu hotărârea privind retragerea și care poate fi adoptat de AGEA. Prețul 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 puțin 90 de zile, dar nu mai mult de 120 de zile datei AGEA în care s-a hotărât retragerea de la tranzacționare;

6. acțiunile respectivului emitent vor fi suspendate de la tranzacționarea pe piața de capital cu o zi lucrătoare înainte de data de înregistrare;

7. hotărârea AGEA se publică și în cel puțin două cotidiane de circulație națională, precum și pe pagina de internet a pieței pe care se tranzacționează respectivele valori mobiliare. De asemenea, emitentul are obligația să informeze prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire toți acționarii înregistrați la data de referință care nu au participat la AGEA în care s-a hotărât retragerea de la tranzacționare cu privire la hotărârea AGEA, inclusiv cu privire la prețul pe acțiune ce urmează a fi achitat în cazul retragerii acționarilor din cadrul emitentului. Scrisorile se transmit la adresa acționarului existentă în evidența depozitarului central care ține registrul acționarilor emitentului;

8. acționarii care nu sunt de acord cu hotărârea privind retragerea de la tranzacționare 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 și modalitatea prin care se dorește efectuarea plății, cu respectarea modului de plată stabilit conform prevederilor art. 177;

9. dreptul prevăzut la pct. 8 poate fi exercitat de acționarii existenți la data de înregistrare cu condiția ca aceștia să fi deținut respectivul pachet de acțiuni și la data de referință a AGEA care a hotărât retragerea de la tranzacționare;

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

B. retragerea de la tranzacționare a acțiunilor este hotărâtă de AGEA convocată ulterior rămânerii definitive a unei hotărâri a instanței de constatare a nulității absolute a AGEA de admitere a acțiunilor la tranzacționare pe piața reglementată, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. în situația în care o hotărâre AGEA de admitere a acțiunilor la tranzacționare pe o piață reglementată este declarată în mod definitiv de către instanță ca fiind nulă absolut, organul competent al emitentului are obligația ca, în termen de cel mult 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii instanței, să convoace o AGEA având ca punct distinct pe ordinea de zi alternativele pe care le are societatea, respectiv menținerea acțiunilor la tranzacționare pe piața reglementată sau retragerea de la tranzacționarea de pe piața reglementată, precum și prezentarea raportului întocmit de un evaluator autorizat independent cu privire la prețul pe acțiune care urmează a fi achitat în cazul retragerii acționarilor din cadrul emitentului. Prețul nu poate fi mai mic decât valoarea de piață stabilită în conformitate cu standardele internaționale de evaluare de către un evaluator autorizat independent înregistrat la A.S.F. 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 situația în care AGEA prevăzută la alin. (1) hotărăște retragerea acțiunilor de la tranzacționarea pe piața reglementată, acționarii înregistrați la data de înregistrare stabilită de respectiva AGEA care nu au votat pentru retragerea acțiunilor de la tranzacționare și 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 și 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 și informațiile referitoare la S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. au fost puse la dispoziția evaluatorului de către conducerea societății și reprezentanții ai serviciilor de specialitate din cadrul acesteia.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. În limita posibilităților și a accesului la sursele de informații, evaluatorul a efectuat propriile investigații pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care să asigure acuratețea evaluării.

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE ÎN EVALUARE

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost documentele și informațiile puse la dispoziție de conducerea S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. precizate în anexa nr. 1 la Contractul de prestări servicii nr. 218.08.2/21.08.2018, constituite din:

- ✓ Documente juridice privind înființarea și funcționarea societății;
- ✓ Situațiile financiare ale societății aferente exercitiilor financiare 2014, 2015, 2016, 2017 și sem I 2018;
- ✓ Informații și raportări financiar contabile la data de 30.06.2018;
- ✓ Lista mijloacelor fixe aflate în patrimoniul societății la data evaluării;
- ✓ Rapoartele C.A. la 31.12.2015, 31.12.2016 și 31.12.2017;
- ✓ Date și informații legate de personal;
- ✓ Date și informații despre conducerea societății;
- ✓ Previțiuni privind evoluția financiară a societății pentru perioada 2018-2023;
- ✓ Date și informații despre aspectele tehnice și tehnologice;
- ✓ Date și informații despre aspectele strategice-funcționale aferente domeniului;
- ✓ Aspecte juridice;
- ✓ Informații existente în literatura de specialitate privind piața specifică;
- ✓ Structura acționarului societății;
- ✓ Documentele care atestă dreptul de proprietate asupra activelor (extrase CF pentru informare);
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiză a pieței în contextul evoluției economiei românești, publicate de Institutul National de Statistica, de Banca Nationala a Romaniei precum și a unor date disponibile pe site-uri de specialitate, menționate în prezentul raport de evaluare.

1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

1.9.1 Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune ca titlurile de proprietate sunt bune și marketabile, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu conducerea S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților analizate sau a proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări în spațiile societății sau pe proprietățile vecine sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la utilizarea abordării prin venit, au fost rezonabile și în concordanță cu cantitatea și calitatea informațiilor disponibile la data evaluării;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține pe toată perioada de previzionare, nefiind luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Membrii colectivului de elaborare își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare, precizând că au fost avuți în vedere toți factorii cunoscuți la data evaluării, cu influență asupra parametrilor economico-financiarilor ai societății, nefiind omisă deliberat nici o informație.

1.9.2 Ipoteze speciale:

- ✓ Orice valori estimate în prezentul raport de evaluare, se aplică întregii afaceri și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, excluzând cazul în care o astfel de distribuire a fost prevăzută special în raport;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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 publicității, pentru alte scopuri decât cel menționat în raport, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.2 de mai sus, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către conducerea S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A., corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizati la pct. 1.2.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile evaluate, excluzând cazurile în care au fost încheiate, în prealabil, astfel de înțelegeri.

1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII 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 și 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, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață a S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A., sunt:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspectia amplasamentelor principale;
- ✓ discuții purtate cu conducerea societății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ analiza diagnostic pe baza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ selectarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii societății evaluate și exprimarea opiniei evaluatorului.
- ✓ membrii colectivului de elaborare își asuma întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare, precizând că au fost avuți în vedere toți factorii cunoscuți la data evaluării, cu influență asupra parametrilor economico-financiarilor ai societății, nefiind omisa deliberat nici o informație;
- ✓ evaluatorul independent și nici alt membru al echipei, nu au nici un interes prezent sau viitor în evaluarea S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A.

Cap. 2. ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1 ACTE CONSTITUTIVE, FORMA JURIDICĂ, OBIECT DE ACTIVITATE

Elementele de identificare ale emitentului, sunt următoarele:

- ◆ adresa: mun. București, 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 acționarilor: DEPOZITARUL CENTRAL S.A. Bucuresti.

AVIATIA UTILITARA BUCURESTI a fost înființată în anul 1964 ca întreprindere de stat, în subordinea Ministerului Transporturilor. Ulterior, Aviatia Utilitara a functionat ca detasament al Companiei TAROM, avand in componență 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 în 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 următoarele 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 ambulanță 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 sfârșitul anilor '80, la cca 65.000 ore de zbor, anual.

După 1990, ca urmare a Legii Privatizării, întreprinderea a fost transformată în societate pe acțiuni, 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) și a Hotararii nr. 2/31.03.1998 a Adunarii generate a acționarilor 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 Timișoara" S.A.;
- S.C. "AVIATIA UTILITARA Iași S.A." și
- S.C. "AVIATIA UTILITARA Tuzla" S.A.

După divizare, S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., execută toata gama de prestări servicii, întreținere tehnică si reparatii, pe care o executa vechea societate și cuprinde fostele aerobaze teritoriale: București, Pitești și Brașov.

Actele constitutive initiale ale S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., au fost modificate de mai multe ori, ultima formă actualizată a actului constitutiv al societății, 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 Acționarilor S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. din data de 03.09.2018, fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul București.

Forma juridica

Conform Actului constitutiv actualizat, S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. este persoană juridică română, având forma de societate pe acțiuni, cu acțiuni nominative, evidenciate în cont, emise în formă dematerializată,

Piata organizată a valorilor mobiliare pe care sunt tranzactionate acțiunile emitentului S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. este Bursa de Valori București – piața principală XRS1, segment ATS, categorie AeRO Standard.

Obiectul de activitate

Conform actului constitutiv actualizat al S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. mentionat anterior, domeniul de activitate al S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. îl reprezintă "**Transporturi aeriene de marfă și 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 și alte activitati secundare precizate la art. 6, pct. 6.2. din Actul constitutiv actualizat.

2.2. CAPITALUL SOCIAL ȘI STRUCTURA ACȚIONARIATULUI

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 acțiuni cu valoarea nominală de 0,1 RON fiecare.

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

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 acțiuni subscrise și 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. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A., era urmatoarea:

Nr. crt.	Denumire actionar	Numar de actiuni	Cota din C.S. (%)
1.	PRACTIC S.A. – București 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 menționată în tabelul anterior se păstrează și la data elaborării prezentului raport de evaluare.

2.3. DIAGNOSTIC JURIDIC (Drepturile de proprietate)

Diagnosticul societății din punct de vedere juridic, are drept scop aprecierea situației actuale privind riscurile care pot apărea, în condițiile în care drepturile S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. sunt lezate de terțe persoane juridice sau fizice.

2.3.1. Registrele și evidențele contabile ale societății

Din discuțiile purtate cu conducerea societății și cu reprezentanții ai serviciilor de specialitate din cadrul S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. a reieșit că registrele și evidențele contabile sunt ținute la zi în conformitate cu legislația în vigoare. În Actul constitutiv actualizat al S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., la cap. VIII, art. 26 se precizează că "societatea va ține registrele prevăzute de lege. Registrele privind sedintele Adunării generale a actionarilor și ale Deciziilor Consiliului de administrație se păstrează de către Consiliul de administrație".

Evidența acțiunilor emitentului în formă dematerializată și tranzacționate pe piață, la data evaluării, este ținută pe bază de contract de către S.C. "DEPOZITARUL CENTRAL" S.A. București.

2.3.2. Conturile anuale ale societății

Prezentul raport de evaluare are la bază analiza situațiilor financiare anuale ale S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A., încheiate la 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016, 31.12.2017, precum și cele încheiate la 30.06.2018.

2.3.3. Dreptul de proprietate asupra imobilizărilor

Conform actului constitutiv actualizat S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. avea în exploatare la data de 30.06.2018, **incinta principală unde se află și sediul societății**, amplasată în mun. București, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8, clădirea C6, biroul R12 și două sucursale, după cum urmează:

- ✓ "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. – **Sucursala Brașov**, cu sediul în jud. Brașov, com. Ghimbav, str. Aeroportului nr. 2, Oficiul postal nr. 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Brașov cu nr. **J08/3363/1993**;
- ✓ "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. – **Sucursala Pitești**, cu sediul în jud. Argeș, com. Bradu, sat Gemăna, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Argeș, cu nr. **J03/1103/1993** și având CUI 4052037.

S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. are și un **punct de lucru**, situat în mun. București, sector 1, Sos. București – Ploiești nr. 107, Complex Băneasa, Clădire depozit C5 având ca obiect de activitate "Alte activități de tipărire n.c.a. – cod CAEN 1812.

Situația terenurilor existente în patrimoniul S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. care compun incinta principală a societății (modul de constituire al parcelelor), la data de 30.06.2018, este prezentată în anexa nr. 2 iar schița de parcelare este prezentată în anexa nr. 2. Suprafața totală a terenului reprezentând incinta principală este de 37.988,00 mp, la care se adaugă un drum de acces având suprafața de 708,00 mp (cumpărat de la DEDEMAN).

S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. are în proprietate un teren intravilan în suprafața de 680,00 mp, situat în com. Bradu (sat Gemăna), jud. Argeș.

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

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

Ținând seama de amplasamentul în teren al parcelelor care compun incinta principală a societății, la data de 30.06.2018 (vezi schița de parcelare reprezentând anexa nr. 2 la prezentul raport de evaluare), precum și 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)	Suprafața (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 și Extras CF nr. 29407/11.04.2017 (anexa nr. 4)
	NC 270870 (4.938 mp)		
T3	NC 265922	7.467,00	Încheiere și Extras nr. 11732/20.02.2015 (anexa nr. 5)

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

Alte imobilizări corporale

Conform bilanțului încheiat la 30.06.2018, S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. are în patrimoniu **mijloace fixe încadrate la grupele 1, 2 și 3** conform "Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare 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 "Construcții" 7.540.752,6 RON;
- Grupa 2 "Instalații tehnice, mijloace de transport" 4.015.978,8 RON;
- Grupa 3 "Mobilier, ap. birotică, sisteme de protecție a val. umane și materiale 597.294,2 RON.

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

Conform listei respective, în afara construcțiilor existente în incinta principală a societății există în patrimoniu două imobile (construcții + teren), după cum urmează:

- ✓ Imobilul situat la Ciofliceni, constituit din construcție în suprafață 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. București, sector 1, str. Islaz nr. 18, compus din teren în suprafață de 489 mp și construcții C1 + C4, înscris în Cartea Funciară nr. 206763 București Sectorul 1, sub nr. cad. 206763 pentru teren și 206763-C1 + C4, pentru construcții (vezi extras CF 59765/06.07.2018, prezentat în anexa nr. 8).

Așa cum rezultă din cele două extrase, ambele imobile nu sunt grevate de sarcini la data elaborării lucrării.

De asemenea, Sucursala Brașov a S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. își desfășoară activitatea în spații existente în două cladiri ("Stia METEO" și clădirea "AVIASAN", ambele regim de înălțime "parter + etaj") care au făcut obiectul Dosarului nr. 10898/197/2010 la Judecătoria Brașov, S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. având calitatea de reclamantă.

Conform Sentinței civile nr. 229+5/03.03.2015, acțiunea civilă formulată de S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., în contradictoriu cu S.C. "IAR" S.A. Ghimbav, a fost admisă în parte, instanța hotărând următoarele:

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

Imobilizări corporale în curs de executie. Conform bilanțului 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 societății a rezultat că la data evaluării există imobilizări corporale (imobile și mijloace de transport) în afara exploatării. Prezentarea acestora este cuprinsă în anexa nr. 25.

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

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

Din punct de vedere al evaluării, conform metodologiei folosite, în urma analizei efectuată și a discuțiilor cu conducerea S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. a rezultat că, la data elaborării prezentei lucrări, există active imobilizate în afara exploatării (redundante), acestea fiind următoarele:

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

2.3.4. Salariați

Numarul mediu de salariați 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 creștere de 7 persoane, față de 31.12.2016.

La data de 30.06.2018 societatea avea 47 de salariați, din care 11 femei și 36 bărbați.

Conform art. 22 din cap. VIII al Actului constitutiv actualizat al societății, drepturile salariale și obligațiile personalului sunt precizate în Contractele de muncă, precum și în Regulamentul de organizare și funcționare și în Regulamentul de ordine interioară, aprobate de Consiliul de administrație. Personalul societății este angajat de către directorii executivi împuterniciți, pe baza contractelor individuale de muncă.

2.3.5. Administrarea societății

Administrarea societății este asigurată de un Consiliu de Administrație format din trei administratori. Componenta actuală a Consiliului de Administrație al S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A., este redată în tabelul de mai jos:

Numele și prenumele	Poziția în Consiliul de administrație
COSTAȘ BOGDAN	Presedinte
BOTA DELIA - IOANA	Administrator
STĂNESCU AFRODITA - LAURA	Administrator

În relațiile cu terții, societatea este reprezentată de către Consiliul de admkinistrație, prin Presedinte.

2.3.7. Litigii

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

2.4 DIAGNOSTIC TEHNIC

Conform actului constitutiv actualizat S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. avea în exploatare la data de 30.06.2018, **incinta principală unde se află și sediul societății**, amplasată în mun. București, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8, clădirea C6, biroul R12 și două sucursale, după cum urmează:

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

✓ **"AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. – Sucursala Pitești**, cu sediul în jud. Argeș, com. Bradu, sat Gemăna, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Argeș, cu nr. **J03/1103/1993** și având CUI 4052037. S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. are și un **punct de lucru**, situat în mun. București, sector 1, Sos. București – Ploiești nr. 107, Complex Băneasa, Clădire depozit C5 având ca obiect de activitate **"Alte activități de tipărire n.c.a. – cod CAEN 1812**.

Situația terenurilor existente în patrimoniul S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. care compun incinta principală a societății (modul de constituire al parcelelor), la data de 30.06.2018, este prezentată în anexa nr. 2 iar schița de parcelare este prezentată în anexa nr. 2. Suprafața totală a terenului reprezentând incinta principală este de 37.988,00 mp, la care se adaugă un drum de acces având suprafața de 708,00 mp (cumpărat de la DEDEMAN).

S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. are în proprietate un teren intravilan în suprafața de 680,00 mp, situat în com. Bradu (sat Geamăna), jud. Argeș.

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

Terenuri existente în patrimoniul societății	Suprafața (mp)	Val. înregistrată în contabilitate (RON)
Terenuri situate în București, sector 1, Calea Ion Zăvoi	37.988,00	891.603,0
Amenajări terenuri (București, sector 1, Calea Ion Zăvoi)		7.131,0
Teren - drum acces DEDEMAN (București, sector 1, Complex BĂNEASA)	708,00	1.015.855,0
Teren intravilan, situat în com. Bradu (sat Geamăna), jud. Argeș	680,00	15.700,0
TOTAL:	39.376,00	1.930.289,0

Conform bilanțului încheiat la 30.06.2018, S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. are în patrimoniu **mijloace fixe încadrate la grupele 1, 2 și 3** conform "Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare 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 "construcții".

Lista mijloacelor fixe existente în patrimoniul societății la data de 30.06.2018 a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către beneficiar pe suport electronic. Evoluția activelor imobilizate ale societății în perioada 2014 + 2017, este următoarea:

(valori în RON)

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

Societatea a rezultat din divizarea S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ" S.A. înființată ca întreprindere de stat în anul 1964 și care a fost transformată în societate pe acțiuni după 1990 (vezi subcap 2.3.2). Divizarea s-a realizat prin desprinderea și repartizarea patrimoniului societății "mamă" între 5 noi societăți rezultate, având sediile în: București, Călărași, Timișoara, Iași și Tulza. După divizare, S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., execută toată gama de prestări servicii, întreținere tehnică și reparații, pe care o execută vechea societate și cuprinde fostele aerobaze teritoriale: București, Pitești și Brașov.

Referitor la aspectele legate de impactul activității de bază a S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" 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 și a resurselor naturale;
- ✓ utilizarea energiei;
- ✓ energie emisă (căldură, radiații, vibrații);
- ✓ deseuri și subproduse.



Pentru evitarea încălcării legislației privind protecția mediului, societatea și-a elaborat proceduri referitoare la pregătirea pentru situații de urgență și a capacității de răspuns, adecvate necesităților sale particulare, precum și planuri de gestionare a deșeurilor generate de fiecare sector.

2.5 DIAGNOSTIC COMERCIAL

2.5.1 Obiectul de activitate

Conform actului constitutiv actualizat al S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. menționat anterior, domeniul de activitate al S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. îl reprezintă "**Transporturi aeriene de marfă și transporturi spațiale**" – cod CAEN 512 iar activitatea principală a societății este "**Transporturi aeriene de marfă**" – cod CAEN 5121.

Societatea prestează servicii specifice acestui domeniu de activitate, precum și alte activități secundare precizate la art. 6, pct. 6.2. din Actul constitutiv actualizat. Principalele activități productive desfășurate de S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A., în cadrul subunităților specializate, sunt:

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

Beneficiarii acestor servicii sunt în principal clienții tradiționali: societăți agricole, direcții agricole și direcții silvice, cu care S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. încheie contracte de prestări servicii.

Ponderea activităților principale în cifra de afaceri anuală a societății pentru perioada 2014 ÷ 2017, este cea indicată în tabelul următor (valori în %):

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

Societatea nu înregistrează dependente semnificative față de clienții săi.

Aprovizionarea

Activitatea de aprovizionare este axată în principal pe asigurarea materiilor prime și a materialelor necesare desfășurării activității de bază, precum și a utilitatilor necesare desfășurării activităților de producție (energie electrică, apă, canalizare, gaze și servicii de salubritate), urmărindu-se permanent achiziționarea de bunuri materiale superioare din punct de vedere calitativ, la prețuri cât mai avantajoase. Aprovizionarea cu materii prime și materiale se face din surse indigene.

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

Având 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

Evoluția cifrei de afaceri a societății 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 număr mare de clienți, pentru a fi înlăturată într-un grad cât mai mare dependența semnificativă față de un grup de clienți.

Dintre factorii care pot afecta activitatea societății în perioada următoare, se menționează:

- ✓ scăderea portofoliului de clienți, pe fondul crizei economice generalizate, care a condus la închiderea multor societăți, suspendarea temporară a activității economice a acestora sau faliment;
- ✓ creșterea în ritm susținut a prețurilor aferente utilităților (energie electrică, gaze, combustibili, s.a.), societatea fiind în imposibilitatea de a adapta prețurile de vânzare a produselor proprii în funcție de evoluția acestora;

2.6 DIAGNOSTIC RESURSE UMANE

Numarul de salariați ai S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., în perioada 2014 ÷ 2017, a avut următoarea evoluție:

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

Politica de resurse umane a societății a urmărit recrutarea personalului astfel încât fiecare angajat să corespundă cât mai bine cerințelor specifice postului ce i-a revenit. Selecția s-a făcut pe baza interviurilor și a testelor de cunoștințe profesionale.

Numarul efectiv de salariați 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. salariați	3	2	6	9	11	15

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

Structurile de putere și decizie, ierarhizate după principiul competenței și al răspunderii pe locuri de muncă, sunt precizate Actul constitutiv actualizat al societății (înregistrat la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul București.

Organul de conducere al S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. este Adunarea Generală a Acționarilor, care decide asupra activității societății și asigură politica ei economică și comercială. Atribuțiile acesteia, convocarea și organizarea sunt precizate în cap. IV al Actului constitutiv actualizat al societății.

Societatea este administrată de un Consiliu de administrație, compus din trei membri, aleși de Adunarea Generală a Acționarilor pentru o perioadă de 2 ani, cu posibilitatea de a fi realeși. Organizarea și atribuțiile Consiliului de administrație sunt precizate în cadrul cap. V al Actului constitutiv actualizat al societății.

Conducerea executivă a societății este asigurată de Consiliul de administrație prin Președintele Consiliului de administrație, care poate numi și directori de departamente cărora le va delega o parte din atribuțiile sale.

Gestiunea societății este controlată de acționari și de auditor financiar extern, modul de constituire și atribuțiile acestora fiind precizate la cap. VII al Actului constitutiv actualizat. Referitor la personalul societății, la art. 22 al cap. VIII din actul constitutiv actualizat se precizează că "personalul societății este angajat de către directorii executivi împuterniciți, pe baza contractelor individuale de muncă.

2.7 TRANZACȚIONAREA PE PIAȚĂ A ACȚIUNILOR S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A.

Conform actelor constitutive, S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. este persoana juridică română, având forma de societate pe acțiuni cu acțiuni nominative, evidenciate în cont, emise în formă dematerializată, acțiunile sale fiind tranzactionabile pe piața organizată a valorilor mobiliare BVB – piața principală XRS1, segment ATS, categorie AeRO Standard (simbol emitent **AVUT**).

Evidența acțiunilor și a structurii acționariatului este ținută pe bază de contract de către "DEPOZITARUL CENTRAL" S.A. București. Acțiunile S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. au fost tranzactionate pe piață începând cu 13.01.1997.

Analizând tranzacționarea pe bursă a acțiunilor emitentului analizat, se constată că în ultimii 10 ani acestea au fost foarte puțin tranzactionate. Ultima zi de tranzacționare a fost 07.01.2016, când a fost înregistrată o singură tranzacție (10 acțiuni la pretul de 2,80 RON/acțiune). Rezultă că, în ultimele 22 de luni nu a mai fost înregistrată nici o tranzacție.

Se precizează că, la data de 25.05.2017, fostul acționar majoritar al S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. (Avramescu Sorin), care deținea 3.332.000 acțiuni nominative, a înstrăinat prin două tranzacții efectuate pe piața secundară, tot pachetul de acțiuni către persoana fizică GĂRDEAN DANIELA (1.666.000 acțiuni, 49,9133 % din capitalul social al emitentului) și către persoana juridică "PRACTIC" S.A. București (1.666.000 acțiuni, 49,9133 % din capitalul social al emitentului).

3. ANALIZA FINANCIARA

Analiza financiară reprezintă activitatea de diagnosticare a stării de performanță economică a unei societăți comerciale pe baza rezultatelor anterioare, principalul sau obiectiv fiind identificarea punctelor tari și slabe ale activității acesteia, în vederea fundamentării unor noi strategii de menținere și dezvoltare a societății, având în vedere mediul concurențial și condițiile economico-sociale în care aceasta acționează.

Prin intermediul unei analize retrospective, diagnosticul financiar determină posibilele stări de dezechilibru în scopul identificării originii și cauzelor care le-au generat și al stabilirii unor măsuri de redresare.

Diagnosticul financiar are în vedere:

- ✓ aprecierea condițiilor de echilibru economic și financiar;
- ✓ măsurarea rentabilității capitalurilor utilizate de către societate;
- ✓ evaluarea gradului de risc economic, financiar și de faliment al societății.

Cea mai importantă sursă de date pentru analiza financiară o reprezintă documentele de sinteză cu caracter financiar-contabil (situația patrimoniului, contul de profit și pierderi, situația creanțelor și datorii, alte anexe ale bilanțului contabil). Datele și informațiile cuprinse în documentele contabile ce se întocmesc la sfârșitul fiecărui exercițiu financiar, sintetizează atât starea societății la un moment dat din punct de vedere patrimonial, cât și fluxurile economice și financiare de intrare, prelucrare și ieșire pe perioada considerată.

Elementul comun care se întâlnește în principalele documente de sinteză (situația patrimoniului și contul de profit și pierderi) este rezultatul net al exercitiului, ca o reflectare a rentabilității activității desfășurate de către societate prin utilizarea patrimoniului propriu.

Aspectele urmărite în analiză au în vedere obiectivele stabilite pentru evaluarea societății și anume:

- ✓ identificarea acelor tendințe care caracterizează în mod constant activitatea societății și care se vor regăsi în proiecțiile pentru perioada viitoare;
- ✓ identificarea elementelor excepționale, de conjunctură, pentru care există o probabilitate redusă de a influența evoluția viitoare a societății;
- ✓ estimarea riscurilor cauzate de mediul extern și de specificul activității societății evaluate.

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

- ✓ Analiza bilanțului;
- ✓ Analiza contului de profit și pierderi;
- ✓ Analiza pe baza indicatorilor economico-financiar;
- ✓ Analiza riscului de faliment.

3.1 ANALIZA BILANȚULUI (SITUAȚIA PATRIMONIALĂ A SOCIETĂȚII)

A fost efectuată pe baza rezultatelor înregistrate de S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. în perioada 2014 ÷ 2017, evoluția situației patrimoniale în perioada 2014 ÷ 2017 și structura patrimoniului în fiecare an al perioadei respective fiind redate în anexele nr. 10 și 11. În anexa nr. 12 este prezentată evoluția situației patrimoniale a emitentului, în perioada 2015 ÷ 2017. Din datele prezentate, rezultă următoarele:

Grupa active imobilizate a înregistrat o scădere la 31.12.2017 cu 3.028.943 lei față de datele înregistrate la 31.12.2016, aproximativ 30 %, scăderea fiind influențată de demolarea unor clădiri.

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

Capitalurile proprii au înregistrat un trend continuu descrescător, de la 65.337.442 lei la 31.12.2015 la 12.173.512 lei la 31.12.2017. Datoriile pe termen lung au înregistrat o scădere cu cca 48,2% în 2017 comparativ cu 2016 iar veniturile în avans au rămas relativ constante (196.879 lei în 2015 și 166.950 lei în 2017).

Datoriile curente au înregistrat o creștere cu 111.057 lei față de datele înregistrate la 31.12.2016, aproximativ 3,00% și o scădere cu cca 85,5% față de 31.12.2015.

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

Pe baza elementelor de activ și pasiv înregistrate (vezi anexa nr. 10), evoluția activului net contabil al S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. a fost următoarea:

- 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 toți indicatorii, începând cu anul 2015 sunt puternic influențați de vânzarea terenului către DEDEMAN.

3.2 ANALIZA CONTULUI DE PROFIT ȘI PIERDERE

Aprecierea eficienței activității desfășurate de S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. se face atât global (pe total activitate), cât și diferențiat, pentru activitatea de exploatare, cea financiară și cea extraordinară.

Rezultatele financiare obținute de S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. sunt reflectate în contul de profit și pierdere, corespunzător exercițiilor financiare încheiate pentru perioada 2014 ÷ 2017, evoluția rezultatelor financiare în această perioadă și structura acestora în fiecare an fiind redate în anexele nr. 13 și 14.

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

Analizând rezultatele societății 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 cheltuielilor pentru exploatare în total cheltuieli a înregistrat un trend continuu crescător în ultimii trei ani ai perioadei analizată (92 % în 2015 și 99,7 % în 2017).

Veniturile din activitatea financiară și cheltuielile aferente au înregistrat valori semnificative în 2015 și 2016, consecința vânzării terenului către DEDEMAN (incasări foarte mari).

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

3.3 ANALIZA PE BAZA INDICATORILOR ECONOMICO-FINANCIARI

În anexa nr. 16, sunt prezentați indicatorii de performanță, lichiditate și solvabilitate precum și cei privind gestionarea patrimoniului și ai fondului de rulment, calculați pe baza rezultatelor prezentate în anexele nr. 11 și 14.

Principali indicatori rezultați, precum și limitele valorice ale acestora conform uzanțelor internaționale în analiza situației financiare, sunt prezentați în tabelul următor:

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. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., rezultă din tabelul anterior, evident fiind faptul că în perioada analizată, anul cu rezultatele mai slabe a fost 2014 și anul cu rezultatele cele mai bune a fost 2017.

Este de remarcat faptul că majoritatea indicatorilor de gestiune a patrimoniului (în toată perioada) s-au încadrat la nivelul "nesatisfactor".

3.4 ANALIZA RISCULUI DE FALIMENT

Una din metodele utilizate pentru analiza situației economico-financiare a unei societăți este cea bazată pe utilizarea funcțiilor scor. Acestea folosesc combinații liniare de diverși indicatori economico-financiar, având un nivel important de semnificație pentru prezicerea incapacității de plată a obligațiilor angajate.

Indicatorilor respectivi li se atasează coeficienți de ponderare, stabiliți funcție de importanța fiecăruia pe baza unor prelucrări statistice pe esanțioane de firme cu probleme financiare și firme martor (fără dificultăți financiare).

Observațiile istorice se întind de regulă pe intervale lungi de timp (uneori chiar peste 15 ani), obiectul principal al analizei fiind identificarea combinației lineare optime de indicatori care să asigure diferențierea pe cele două categorii de firme.

Utilizând modelul "Ion Anghel", dezvoltat de autor în teza sa de doctorat "Analiza discriminantă și previziunea falimentului", susținută la Academia de Studii Economice București și prezentat pe larg în lucrarea "Falimentul - radiografie și predicție" ~ Ion Anghel, Editura economică 2002. Modelul a fost fundamentat pe analiza în perioada 1994 - 1998 a datelor financiare ale unui esanțion de 276 întreprinderi, selectate din 12 ramuri ale economiei românești.

Pentru S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. funcția scor definită conform modelului, are următoarele valori (vezi anexa nr. 17):

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

Datele prezentate în tabel confirmă afirmația privind rezultatele slabe obținute în 2014.

Cap. 4. EVALUAREA SOCIETĂȚII COMERCIALE

Metodologia de evaluare folosită se bazează pe continuitatea funcționării S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A., în condițiile realizării unui program investițional conform precizărilor din capitolele anterioare ale raportului de evaluare.

Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR ediția 2018, prevăd pentru realizarea evaluării unei întreprinderi trei abordări respectiv: abordarea prin piață, abordarea prin venit, pe baza previziunilor realizate în urma analizei diagnostic și abordarea prin activul net (abordarea prin active).

Conform paragrafului C13 din Standardul de evaluare ANEVAR – SEV 200 “Întreprinderi și participatii 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 Cadru 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. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A. realizată conform prezentului raport de evaluare, în concordanță cu cerințele beneficiarului, decurgând din prevederile contractului, reprezintă o estimare a valorii capitalurilor la dispoziția acționarilor societății pe baza abordărilor recunoscute de Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR, ediția 2018.

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

4.1 Evaluarea utilizând abordarea prin piață

Abordarea prin piață compară societatea de evaluat cu alte societăți similare, cu participații la întreprinderi și cu acțiuni care au fost tranzacționate pe piața liberă.

Sursele de informații uzuale în aplicarea acestei abordări sunt piețele financiare unde sunt tranzacționate acțiunile societății, acțiunile societăților similare precum și piața achizițiilor de întreprinderi.

Baza de informații trebuie să fie rezonabilă, să asigure elemente de comparație în cantități suficiente, cu posibilitatea verificării informațiilor. În cazul prezentei evaluări se constată lipsa de informații privind tranzacțiile anterioare cu societăți comparabile. De asemenea nu se cunosc informații despre tranzacții cu acțiuni emise de societăți comparabile.

În ce privește tranzacțiile cu acțiuni ale societății (**vezi subcap. 2.7**), analizând tranzacționarea pe bursă se constată că în ultimii 10 ani acestea au fost foarte puțin tranzacționate. Ultima zi de tranzacționare a fost 07.01.2016, când a fost înregistrată o singură tranzacție (10 acțiuni la prețul de 2,80 RON/acțiune). Rezultă că, în ultimele 22 de luni nu a mai fost înregistrată nici o tranzacție.

Se precizează că, la data de 25.05.2017, fostul acționar majoritar al S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. (Avramescu Sorin), care deținea 3.332.000 acțiuni nominative, a înstrăinat prin două tranzacții efectuate pe piața secundară, tot pachetul de acțiuni către persoana fizică GĂRDEAN DANIELA (1.666.000 acțiuni, 49,9133 % din capitalul social al emitentului) și către persoana juridică "PRACTIC" S.A. București (1.666.000 acțiuni, 49,9133 % din capitalul social al emitentului).

Având în vedere procentul foarte mic de tranzacționare, precum și contextul în care au fost efectuate cele două tranzacții în data de 25.05.2017 (tranzacții între persoane inițiate), 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 societăți, a unei participații sau a unei acțiuni prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor anticipate. Uzul se folosesc două metode: metoda fluxului de numerar actualizat și metoda dividendelor.

Având în vedere specificul activității societății supuse evaluării, structura veniturilor și respectiv a costurilor implicate de realizarea obiectului de activitate, s-a ales ca metoda pentru determinarea valorii acțiunilor societății **metoda fluxului de numerar net actualizat**.

Potrivit acestei metode, valoarea societății este data de suma fluxurilor nete de numerar din perioada previzionată, actualizate cu o rată de actualizare care reprezintă costul mediu ponderat al capitalului pentru sectorul de activitate, la care se adaugă valoarea reziduală de la finele perioadei previzionate, actualizată la data evaluării.

Alegerea metodei este justificată de disponibilitatea informațiilor precum și de situația economico-financiară a întreprinderii evaluate. Fiind o metodă de randament și având în vedere particularitățile aplicării, argumentele care susțin utilizarea acestei metode sunt următoarele :

- capacitatea societății de a genera fluxuri de numerar în perioada următoare, într-un orizont de timp previzibil și în condiții de exploatare normală;
- respectarea principiului continuității activității, potrivit concluziilor desprinse din analiza diagnostic.

Premisele aplicării metodei sunt :

- definirea condițiilor normale de exploatare și funcționare pe baza tendințelor extrase din rezultatele analizei diagnostic, în cazul în care se păstrează actuala strategie;
- exprimarea tuturor indicatorilor, în cadrul previziunilor, în RON;
- continuitatea managementului, a sistemului de organizare, a structurii și activității societății fără a lua în considerare restructurări majore ;
- situațiile financiare pe anul 2015, 2016 și 2017;
- estimările privind evoluția principalilor indicatori (pornind de la situația actuală), a capacității de realizare a veniturilor în perioada de previziune;
- estimările privind structura costurilor și a programului de investiții pentru a susține evoluția vânzărilor și a cheltuielilor în perioada de previziune.

Metoda se aplică sub rezerva certitudinii informațiilor și estimărilor puse la dispoziție de conducerea societății precum și a informațiilor disponibile în urma studiului pieței.

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

Rata de actualizare utilizată este de 7,83% și reprezintă costul mediu ponderat al capitalului pentru societatea evaluată, avându-se în vedere următorii factori :

- structura capitalurilor societății și a mediei acestei structuri în ramura din care aceasta face parte;
- randamentul titlurilor de stat emise de către Ministerul Finanțelor Publice pe termen de 15 ani care este de 3,65%;
- costul capitalului împrumutat, pe baza informațiilor din piața bancară de 3,50%;
- prima de risc a pieței (include și riscul de țară): 5,08%;
- coeficientul de ajustare pentru dimensiunea societății (3%);
- Coeficientul beta pentru societăți 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 calculează pe baza următoarelor formule:

$$WACC = K_e \cdot [E / (D + E)] + (1 - T) \cdot K_d \cdot [D / (D + E)], \text{ unde:}$$

WACC = costul mediu ponderat al capitalului

K_e = costul capitalurilor proprii

E = capitaluri proprii

D = datorii

T = rata impozitului pe profit

K_d = costul împrumuturilor

$K_e = R_{fr} + \beta \cdot \text{equity premium}$, în care

R_{fr} = rata de rentabilitate fără risc (randamentul obligațiilor de stat)

β = coeficientul de volatilitate ce măsoară nivelul riscului sistematic al investiției

equity premium = surplusul de randament cerut de investitori.

Explicații	Valori
• randamentul titlurilor fără risc (titluri de trezorerie)	3,65%
• prima de risc a pieței (include riscul de țară)	5,08%
• beta pt soc. neindatorate	0,52
• beta pt soc împrumutate = beta pt soc neîmprumutate * [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 împrumuturilor	3,50%
WACC – "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A.	7,83%

S-a avut în vedere o creștere anuală a cifrei de afaceri și a profitului, pornind de la realizările din perioada anterioară dar mai ales, bazată pe previziunile făcute de societate potrivit noii structuri operaționale.

4.2.2 Perioada de previzionare

Previziunile au fost facute pentru perioada martie 2018 + 2024 și au în vedere următoarele:

- durata medie de recuperare a investiției în sectorul de activitate ;
- structura cererii pentru serviciile prestate de emitent nu va înregistra modificări 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 corespunzător preturilor din anul 2017 și semestrul I al anului 2018. În acest caz evoluțiile exprimă o tendință a preturilor care ține cont și de rata prognozată a inflației;
- S-au preluat din analiza financiară, date referitoare la vitezele de rotație a stocurilor, de încasare a creanțelor și de plată a furnizorilor;
- S-au preluat din analiza financiară, date referitoare la structura de costuri, atât în ceea ce privește costurile variabile cât și cele fixe;
- Cheltuielile operationale au fost grupate în cheltuieli fixe și cheltuieli variabile, principala componentă a cheltuielilor operationale variabile fiind cheltuielile cu mărfurile;
- Proiecția cheltuielilor variabile a fost efectuată pe baza previziunilor facute de societate;
- Valoarea investițiilor este corespunzătoare ritmului de reînnoire a activelor imobilizate, pe baza datelor din analiza diagnostic și efectul se reflectă în evoluția vanzarilor și a structurii costurilor cu amortizarea;
- Realizarea echilibrului financiar s-a făcut prin trezoreria netă pozitivă, respectiv constituirea fondului de rulment din surse permanente la nivelul necesarului mediu anual estimat. În acest scop s-au prelevat sumele necesare echilibrării din profitul net. Necesarul mediu a fost estimat în funcție de ciclurile de activitate, de duratele de încasare a creanțelor și de plată a obligațiilor precum și de evoluția stocurilor.;
- Previziunile privind variația fondului de rulment sunt prezentate în anexa nr. 24;
- Activele redundante în suma totală de 48.789.536 lei sunt reprezentate de numerar, imobilizări financiare, investiții imobiliare și alte active imobiliare în afara exploatarei, conform anexei nr. 25 din prezentul raport de evaluare;
- Valoarea reziduală a fost estimată pe baza fluxurilor din primul an de după perioada de previziune explicită, actualizate cu rata de actualizare minus rata de creștere în perpetuitate (3 %, vezi anexa nr. 27).

Pe baza celor prezentate anterior, în anexa nr. 27 este prezentată evaluarea societății utilizând metoda fluxului de numerar actualizat. Valoarea societății comerciale "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., (valoarea capitalurilor acționarilor) estimată pe baza abordării prin venit, este:

$$V_{AVUT} = 55.545.575 \text{ RON, respectiv } 16,64 \text{ RON/acțiune.}$$

4.3 Evaluarea bazată pe abordarea prin active

Abordarea bazată pe active permite estimarea valorii unei întreprinderi și/sau participării la capitalul unei întreprinderi utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale întreprinderii respective, minus datoriile acesteia.

Plecând de la bilanțul contabil întocmit pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice din data evaluării, activele și datoriile societății sunt prezentate la valoarea de piață, rezultând un activ corectat.

Conform par. C13 din standardul de evaluare SEV 200 "Întreprinderi și participatii la întreprinderi", cuprins în Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2018 " Pentru evaluarea unei întreprinderi sau unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicabile abordările prin piață și prin venit, descrise în SEV 100 Cadru 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.

Ținând seama de scopul raportului de evaluare, retragerea de la tranzacționarea pe piața de capital în conformitate cu prevederile art. 115 din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F., cu "acordarea către acționarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului și de a obține contravaloarea acțiunilor", precum și de structura patrimoniului societății (care include terenuri în suprafață 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 într-o perioadă de reorganizare a activității și extinderea obiectului de activitate, fluxurile de numerar pentru perioada următoare neputând fi previzionate în mod credibil (în ultimii 5 ani, rezultatul pozitiv al activității societății fiind datorat, exclusiv vânzării de imobilizări corporale și terenuri).

Determinarea valorii pe baza activului net contabil corectat, are la baza datele de bilanț ale societății (în cazul de față bilanțul încheiat la 30.06.2018), luate în considerare la valoarea de utilizare în continuare a elementelor componente (valoarea pe piața românească), pentru actualizare fiind folosite metode specifice funcție de natura posturilor de bilanț respective.

4.3.1 Evaluarea terenului

Situația terenurilor existente în patrimoniul societății este prezentată în cadrul subcap. 2.3.9 valoarea totală a acestora, cuprinsă în bilanțul contabil întocmit 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 piață, pentru terenuri similare în zona respectiva, la data elaborării prezentului raport de evaluare.

Pentru stabilirea valorii terenului corespunzător datei evaluării (30.06.2018) a fost folosită abordarea prin comparații de piață, având la baza informații de pe piața imobiliară privind prețurile practicate în zona pentru terenuri similare, ținându-se seama de caracteristicile terenului de evaluat precum și de zona de amplasare a terenului (vezi anexa nr. 18).

Conform anexei nr. 18, pentru terenurile care compun incinta principală a societății (suprafața totală 37.988,00 mp – vezi subcap. 2.3.2), valoarea de piață a terenului este egală cu **60.134.800 RON**.

Valoarea corecției (în plus) pentru terenuri, față de valoarea contabilă (bilant la 30.06.2018), este egală 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 obținute, pe grupe, comparativ cu valorile contabile fiind următoarele:

(valori în RON)			
Grupa	Val. ramasa conf. bilant	Val. reevaluată	Diferențe
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 sensibilitate

Analiza sensibilității valorii de piață a fost realizată în condițiile variației ratei de actualizare între 7,33% și 8,33% (cu +/- 0,5%), precum și o variație a ratei de creștere în perpetuitate între 2,50% și 3,00% (cu +/- 0,5%), rezultând următoarele valori:

Rata de actualizare / rata de creștere 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 sensibilitate pune în evidență faptul că valoarea este în egală măsură sensibilă la variația ratei de actualizare (+/- 0,5%) și de variația ratei de creștere în perpetuitate (+/- 0,5%) precum și faptul că valoarea estimată se încadrează într-un interval rezonabil în condițiile de variație semnificativă a indicatorilor menționați.

4.3.3 Evaluarea imobilizărilor financiare (Titluri de participare)

Evaluarea titlurilor de participare existente în patrimoniul S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" 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 corecției (în plus), față de valoarea contabilă (bilant la 30.06.2018), este egală cu:

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

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

$$ANCC = \mathbf{71.315.590 \text{ RON}}, \text{ respectiv } \mathbf{21,37 \text{ RON/actiune.}}$$

Cap. 5 RECONCILIAREA REZULTATELOR – OPINIA EVALUATORULUI

Conform celor prezentate la cap. 4, valorile de piață obținute pentru S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. nivel de prețuri 30.06.2018, precum și prețurile pe acțiune rezultate, utilizând cele două abordări recomandate de Standardele Internaționale de Evaluare, sunt următoarele:

Metodologia de evaluare	Valoarea societății	Pretul unei acțiuni
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

Ținând seama de scopul raportului de evaluare, retragerea de la tranzacționarea pe piața de capital în conformitate cu prevederile art. 115 din Regulamentul nr. 5/2018 din 10 mai 2018, emis de A.S.F., cu "acordarea către acționarii care nu sunt de acord cu hotărârea adunării generale a dreptului de a se retrage din cadrul emitentului și de a obține contravaloarea acțiunilor", precum și de structura patrimoniului societății (care include terenuri în suprafață 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 într-o perioadă de reorganizare a activității și extinderea obiectului de activitate, fluxurile de numerar pentru perioada următoare neputând fi previzionate în mod credibil (în ultimii 5 ani, rezultatul pozitiv al activității societății fiind datorat, exclusiv vânzării de imobilizări corporale și terenuri).

Având în vedere cele menționate anterior, evaluatorul a considerat ca fiind mai concludentă în acest caz, valoarea determinată utilizând abordarea prin active (activul net contabil corectat) și propune ca pret pe acțiune ce urmează a fi plătit acționarilor S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., care se vor retrage din societate:

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

pret determinat corespunzător nivelului de preturi existent la 30.08.2018.

Din punct de vedere teoretic, metoda fluxului de numerar actualizat este cea mai corectă, bazându-se pe transformarea fluxurilor viitoare de lichidități, în valoarea prezenta a proprietății care generează acele fluxuri. Metoda fluxului de numerar actualizat este utilizată pe scară largă pe piețele financiare pentru a estima pretul unei acțiuni și a orienta deciziile de investiție/dezinvestiție (în special pentru emitenti ale caror acțiuni sunt puțin tranzacționate pe piața reglementată sau chiar deloc). În cazul de față, din motivele precizate anterior, previzionarea fluxurilor viitoare de lichidități, cu grad mare de credibilitate nu a fost posibilă.

În opinia evaluatorului, pe baza concluziilor rezultate din analiza diagnostic, precum și din testarea riscului de faliment, coroborate cu tendințele și realitățile actuale ale pieței specifice activității societății, valoarea obținută a fost stabilită pe baze rezonabile, susținute de structura patrimoniului societății și amplasamentul foarte în cadrul mun. București.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii cu privire la valoarea societății precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport ;
- Valoarea estimată se referă la valoarea capitalului acționarilor și a pretului pe acțiune;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea propusă reprezintă opinia evaluatorului.

Se precizează că valoarea de piață a societății a fost determinată pe baza controlului integral asupra acesteia, neaplicându-se discount pentru pachet minoritar.

Evaluatorul precizează că, analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepartinitoare. Acestea au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare în vigoare la data elaborării lucrării.

Pretul pe acțiune propus constituie opinia evaluatorului și este rezultatul unei evaluări teoretice și estimative. Mediul economic în care operează societatea, cit și evoluția acestuia, sunt în dinamică, incertitudini inerente afectând activitatea acesteia. Evaluarea se bazează pe situația economică și financiară a societății la data evaluării și nu poate previziona toate elementele care în viitor ar afecta această evaluare, acestea fiind limitate la cele rezultate din discuțiile cu managementul întreprinderii sau observate în cadrul sectorului de activitate și a mediului economic. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile concrete realizabile în viitor.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru procedura de evaluare folosită și pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, precizând că nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes personal în prezent și nici în viitor, în evaluarea S.C. „AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI” S.A..

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

12.10.2018



SITUAȚIA TERENURILOR DIN COMPONENTA INCINTEI PRINCIPALE
 situată în mun. București, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8,
 existente în patrimoniul societății 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	Suprafața (mp)	Nr. cadastral (NC)	Suprafața (mp)
1	ACT DE DEZMEMBRARE // 22/16.01.2013	NC 243696	26.920,00	NC 259933	3.000,00
2	ACT DE DEZMEMBRARE // 189/15.02.2013	NC 259934	23.920,00	NC 259934	23.920,00
3	ACT DE DEZMEMBRARE // 197/20.02.2015	NC 265246	61.692,00	NC 260064	14.718,00
				NC 260065	9.362,00
				NC 265919	50.784,04
				NC 265920	3.243,00
				NC 265921	198,00
4	ACT DE ALIPIRE // 178/03.03.2017	NC 265920	3.243,00	NC 265922	7.467,00
		NC 265921	198,00		
		NC 260064	14.718,00	NC 270758	18.159,00
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
NC 270869

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

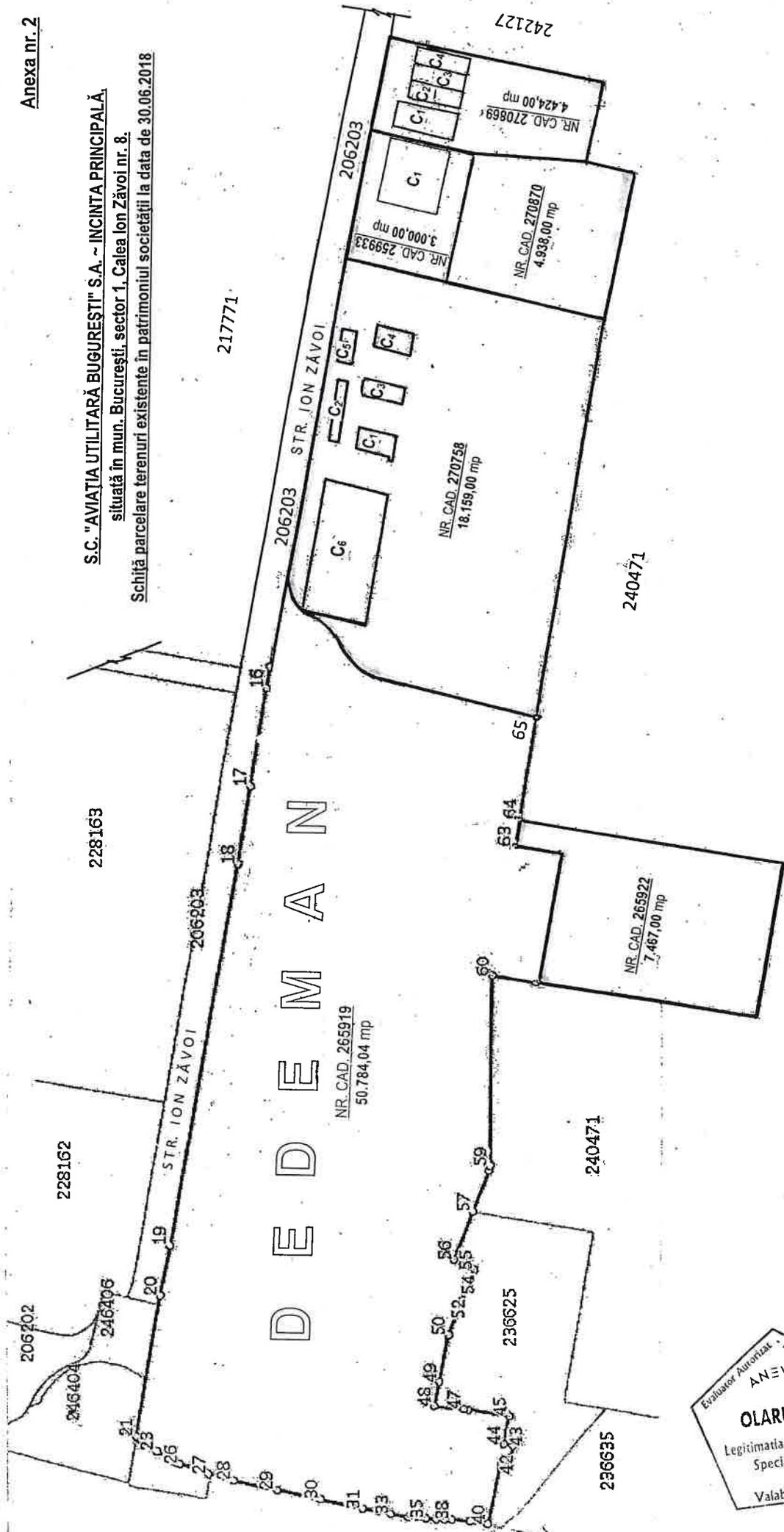
Parcele de teren aparținând S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. (37.988,00 mp).

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



S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUGUREȘTI" S.A. - INCINTA PRINCIPALĂ,
situată în mun. București, sector 1, Calea Ion Zăvoi nr. 8.

Schiță parcelare terenuri existente în patrimoniul societății la data de 30.06.2018





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 270758 Bucuresti Sectorul 1

Nr. cerere	70470
Ziua	07
Luna	08
Anul	2018

Cod verificare



100059796252

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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	270758	18.159	Teren intravilan delimitat de garduri pe latura de Nord.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
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 și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) AVIATIA UTILITARA BUCUREȘTI SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265920/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 11732 din 20/02/2015;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
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	



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
16885 / 06/03/2017		
Act Notarial nr. 618, din 14/12/2016 emis de Berevoianu Radu Costin;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:800000 EUR suma 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



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

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
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" <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 265921/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 122439 din 21/12/2016;</i>	A1
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 1) SC IMMOKIK SRL , CIF:22383497	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

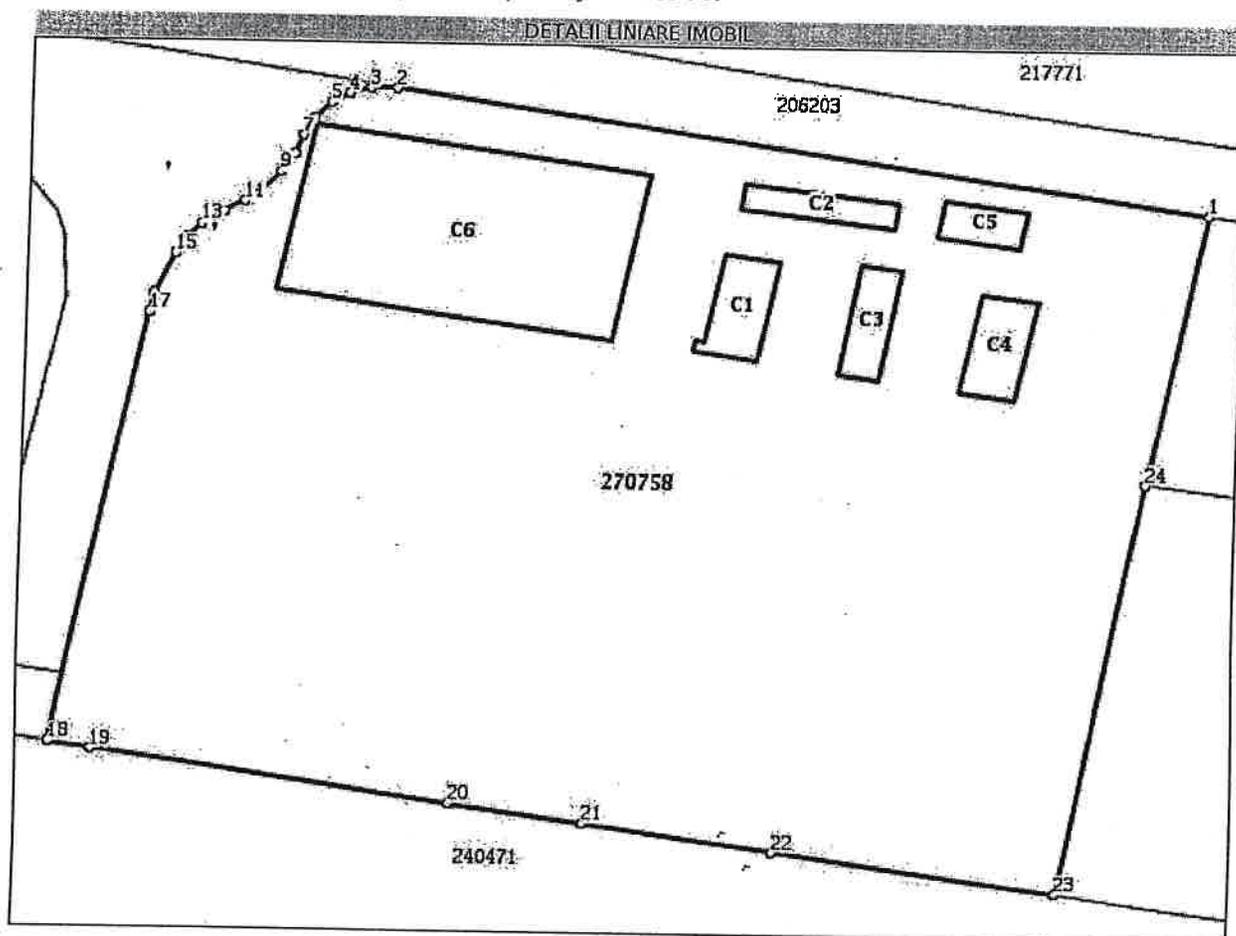


Carte Funciară Nr. 270758 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
270758	18.159	Teren intravilan delimitat de garduri pe latura de Nord.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	18.159	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	270758-C1	construcții anexa	149	Cu acte	S. construită la sol:149 mp; S. construită desfasurata:149 mp; Cladire aprovizionare. Suprafata construita desfasurata = 149 mp.
A1.2	270758-C2	construcții anexa	105	Cu acte	S. construită la sol:105 mp; S. construită desfasurata:105 mp; Cladire pompieri. Suprafata construita desfasurata = 105 mp.
A1.3	270758-C3	construcții anexa	122	Cu acte	S. construită la sol:122 mp; S. construită desfasurata:122 mp; Magazie piese auto. Suprafata construita desfasurata = 122 mp.
A1.4	270758-C4	construcții anexa	145	Cu acte	S. construită la sol:145 mp; S. construită desfasurata:145 mp; Magazie. Suprafata construita desfasurata = 145 mp.
A1.5	270758-C5	construcții anexa	78	Cu acte	S. construită la sol:78 mp; S. construită desfasurata:78 mp; Magazie. Suprafata construita desfasurata = 78 mp.
A1.6	270758-C6	construcții industriale și edilitare	1.520	Cu acte	S. construită la sol:1520 mp; S. construită desfasurata:1520 mp; Hangar. Suprafata construita desfasurata = 1520 mp.



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 ANCPİ 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





100047016098

OK

Incheiere Nr. 29407 / 11-04-2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**
Biroul de Cadastru și 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 BUCUREȘTI S.A. domiciliat în Loc. București Sectorul 1, Sos Bucurăești-Ploiești, Nr. KM8, Jud. București privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:

-Act Notarial nr.279/30-03-2017 emis de Scantei Laura Iuliana;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța externă nr.1144602/06-04-2017 în suma de 120 pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 260065, înscris în cartea funciara 260065 UAT București Sectorul 1 având proprietarii: AVIATIA UTILITARA BUCUREȘTI SA în cota de 1/1 de sub B.3. ;
- Se înființează cartea funciara 270870 a imobilului cu numărul cadastral 270870/București Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 260065 înscris în cartea funciara 260065; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 270870 UAT București Sectorul 1;
- Se sistează cf. 260065 a imobilului cu nr. cad. 260065/București Sectorul 1 ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele 2 imobile:
 - nr.cad.270869\cf.270869;
 - nr.cad.270870\cf.270870;
- asupra A.1 sub B.10 din cartea funciara 260065 UAT București Sectorul 1;
- Se înființează cartea funciara 270869 a imobilului cu numărul cadastral 270869/București Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 260065 înscris în cartea funciara 260065; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 270869 UAT București Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

Scantei Laura Iuliana

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

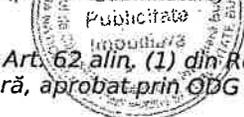
Data soluționării,

18-04-2017

Registrator,

VIVIANA VASILOIU

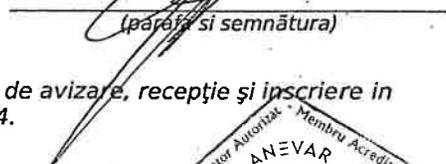
(parașa și semnătura)



Asistent Registrator,

LIANA GAGIU

(parașa și semnătura)



*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62, alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGD Nr. 700/2014.





10005499040

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


**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	29407
Ziua	11
Luna	04
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1**
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intrașilan

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

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	270870	4.938	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
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;
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
1) AVIATIA UTILITARA BUCUREȘTI 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.
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.
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 garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



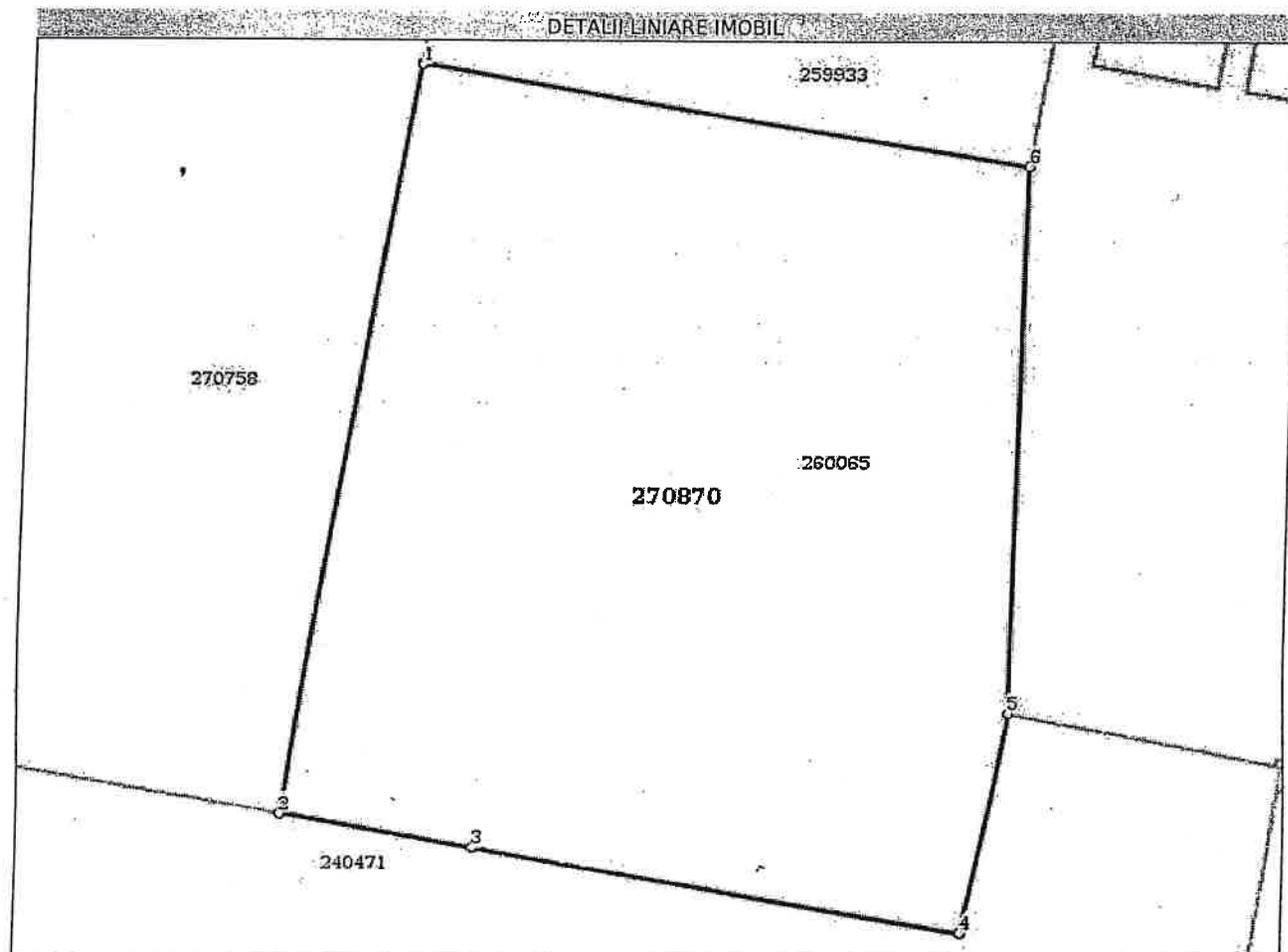
Carte Funciară Nr. 270870 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
270870	4.938	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.938	-	-	-	DELIMITAT DE GARDURI PE LATURILE DE NORD SI EST

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	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 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.



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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.1144602/06-04-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

18-04-2017

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,



Referent,

(parafa și semnătura)





10005499039

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



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr.	29407
Ziua	11
Luna	04
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt.	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	270869	4.424	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
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 și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
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;
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 1) AVIATIA UTILITARA BUCUREȘTI 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. 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. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 260065/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 90528 din 16/09/2016;



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

C. Partea III. SARCINI .

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

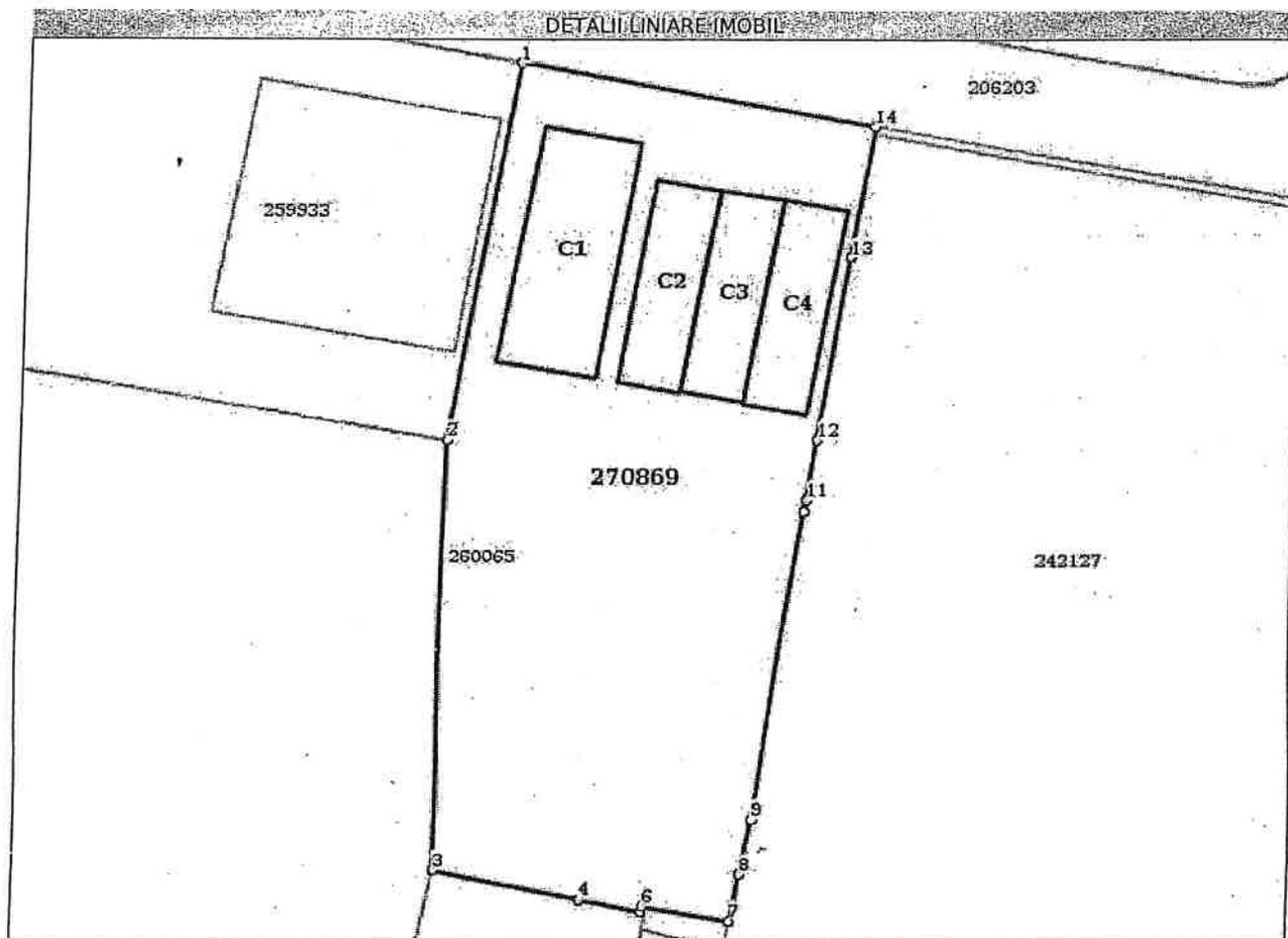


Carte Funciară Nr. 270869 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
270869	4.424	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.424	-	-	-	DELIMITAT DE GARDURI PE LATURILE DE NORD SI EST

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	270869-C1	construcții anexa	379	Cu acte	S. construita la sol:379 mp; ANEXA
A1.2	270869-C2	construcții anexa	210	Cu acte	S. construita la sol:210 mp; ANEXA
A1.3	270869-C3	construcții anexa	208	Cu acte	S. construita la sol:208 mp; ANEXA
A1.4	270869-C4	construcții anexa	212	Cu acte	S. construita la sol:212 mp; ANEXA

Lungime Segmente

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

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



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

Punct început	Punct sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.1144602/06-04-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
18-04-2017

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
LIANA GAĞIU

(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și 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.11842 (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;

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 numărul 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	A1	pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
1) AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA			
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	A1	pozitie transcrisa din CF 265246/ Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 2988 din 19/01/2015;
1) AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA			
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 dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



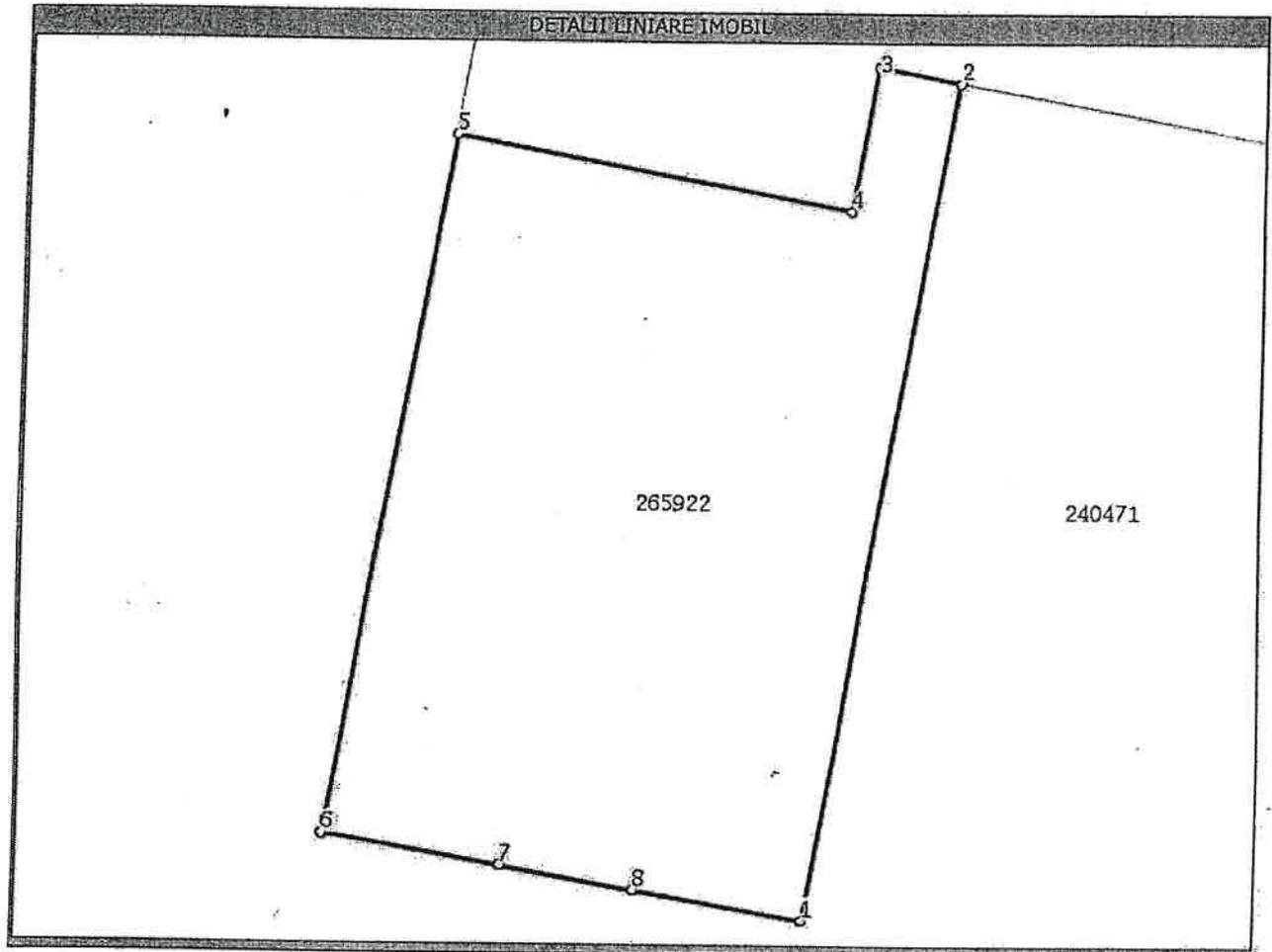
Anexa Nr. 1 la Partea I

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



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

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

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

S-a achitat tariful de 1200 RON, chitanța nr. ANCPi_B0539704/20-02-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluționării,
20/02/2015

Asistent-registrator,
GABRIELA MIHAELA DINU

Referent,

Data eliberării,
//____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



LISTA MIJLOACELOR FIXE
existente in patrimoniul 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 TRAFU	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



< 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)	APPLE 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
<>	<>	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



<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".



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



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	221659
Ziua	18
Luna	09
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 4300

CONSTRUCTII

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
	3) 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	



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

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 imobiliara cu codul nr. 231,

Data soluționării,
28/09/2015

Asistent-registrator,
ALEXANDRU GABRIEL MASTĂCĂNEANU

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206763 București Sectorul 1

Nr. cerere	59765
Ziua	06
Luna	07
Anul	2018



Cod verificare
100058986228

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	206763	Din acte: 489 Masurata: 488	teren in proprietate

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
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 gheana de gunoi- 1,84 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
59765 / 06/07/2018	
Act Notarial nr. 682, din 08/06/2018 emis de Scantei Laura Iuliana; Contract De Vanzare-Cumparare 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 1) SC AVIATIA UTILITARA BUCURESTI SA, CIF:1555298

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206763	Din acte: 489 Masurata: 488	teren in proprietate

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereø 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	488	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	206763-C1	construcții de locuinte	262	Cu acte	S. construita la sol:262 mp; C1 construcție constituind locuinta S+P+2E - 223,10 mp
A1.2	206763-C2	construcții anexa	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; C2 garaj - 31,62 mp
A1.3	206763-C3	construcții anexa	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; C3 centrala termica-5,87 mp
A1.4	206763-C4	construcții anexa	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp; C4 gheana de gunoi-1,84 mp

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

17-07-2018

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
DIANA CRISTINA ȘTEFANESCU

(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)





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

Anexa nr. 9

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 ICCJ; 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 Alfredo 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 servituteş reclamant Aviatia Utilitara Bucuresti SA, parat COMPANIA NATIONALA „AEROPORTURI BUCURESTI” S.A. (CNAB) si AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA (AACR)

TERMEN : 16.10.2018.

AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.

Costas Bogdan

Presedinte CA



SITUAȚIA PATRIMONIULUI
în perioada 2014 ÷ 2017 și sem. I 2018

(valori în 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 în curs de execuție	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
Acțiuni 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 RISCURSI 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



STRUCTURA PATRIMONIULUI
în perioada 2014 ÷ 2017

(valori in %)

SITUATIA PATRIMONIULUI	2 0 1 4	2 0 1 5	2 0 1 6	2 0 1 7
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



AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.

Evoluție 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%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>9%</i>	<i>49%</i>	<i>44%</i>		
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%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>29%</i>	<i>19%</i>	<i>24%</i>		
Total datorii pe termen lung	57.689	60.142	31.159	4,25%	-48,19%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>		
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%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>29%</i>	<i>20%</i>	<i>25%</i>		
Activ net	65.337.442	16.461.254	12.173.512	-74,81%	-26,05%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>71%</i>	<i>80%</i>	<i>75%</i>		
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		



REZULTATE FINANCIARE
în perioada 2014 ÷ 2017 și 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. financiare 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



STRUCTURA REZULTATELOR FINANCIARE

în perioada 2014 ÷ 2017

(valori în %)

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



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 subvenții 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)		
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>-18%</i>	<i>-68%</i>	<i>-85%</i>		
E.B.I.T.D.A.	68.176.033	1.913.444	1.514.451	-97%	-21%
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>82%</i>	<i>32%</i>	<i>15%</i>		
Amortizare	(793.435)	(1.038.375)	(974.162)		
E.B.I.T.	67.382.598	875.069	540.289	-99%	-38%
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>81%</i>	<i>15%</i>	<i>5%</i>		
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)		
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>-2%</i>	<i>2%</i>	<i>0%</i>		
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%
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>66%</i>	<i>13%</i>	<i>4%</i>		

Sursa: Situatii financiare AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.



INDICATORI ECONOMICI-FINANCIARI

in perioada 2014 - 2017

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



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 RULIMENT						
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 în avans	19.889.252	57.335.245	6.371.856	4.499.702
Necesarul de finanțat	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 bazată pe utilizarea funcțiilor scor. Acestea folosesc combinații liniare de diversi indicatori economico-financiari, având un nivel important de semnificație pentru precizarea incapacității de plată a obligațiilor angajate. Indicatorilor respectivi li se atasează coeficienți de ponderare, stabiliți funcție de importanța fiecăruia pe baza unor prelucrări statistice pe esanțioane de firme cu probleme financiare și firme martor (fără dificultăți financiare). Observațiile istorice se întind de regulă pe intervale lungi de timp (uneori chiar peste 15 ani), obiectul principal al analizei fiind identificarea combinației liniare optime de indicatori care să asigure diferențierea pe cele două categorii de firme.

Sunt cunoscute o serie de modele internaționale care utilizează funcțiile scor (modelul Altman, modelul Beaver, modelul Conan & Holder, s.a.) care sunt determinate în economiile altor țări, cu alte caracteristici și nivele de dezvoltare. În România, sunt cunoscute: modelul Ion Anghel, modelul Paul Ivonicu și modelul Gheorghe Baileșteanu.

Pentru analiza riscului de faliment având ca obiect S.C. "AVIAȚIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A., a fost folosit modelul Ion Anghel, dezvoltat de autor în teza sa de doctorat "Analiza discriminantă și previziunea falimentului", susținută la Academia de Studii Economice București și prezentat pe larg în lucrarea "Falimentul - radiografie și predicție" ~ Ion Anghel, Editura economică 2002. Modelul a fost fundamentat pe analiza în perioada 1994 - 1998 a datelor financiare ale unui esanțion de 276 întreprinderi, selectate din 12 ramuri ale economiei românești. Având în vedere că activele cuprinse în esanțion însumau, la nivelul anului 1998, peste 23 de mii de miliarde lei iar numărul salariaților era de peste 175 de mii de persoane, se poate considera acest esanțion ca fiind reprezentativ pentru economia națională.

Funcția utilizată este:

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

indicatorii X1, X2, X3 și X4, fiind definiți conform tabelului următor:

Anul	X1 = profit net venituri	X2 = cash-flow total active	X3 = datorii total active	X4 = datorii cifra afaceri x 360	Funcția "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	0,124	-0,0006	0,198	475,14	0,45
2017	0,037	0,0376	0,253	206,13	2,65

Analiza capacității de predicție apriorică a funcției a evidențiat o rată de succes de 97 % ceea ce confirmă identificarea în cadrul funcției a unei combinații optime de indicatori și coeficienți de ponderare. Aprecierea situației pentru întreprinderea analizată, corespunzător valorii rezultate pentru funcția "A", se face după cum urmează:

- ~ dacă: $A < 0$, situație iminentă a falimentului firmei;
- ~ dacă: $0 < A < 2,05$, situație de incertitudine (se impune o analiză suplimentară);
- ~ dacă: $A > 2,05$, riscul de faliment este improbabil, starea firmei este bună.



EVALUAREA TERENURILOR AFERENTE INCINTEI PRINCIPALE**Informații despre amplasament. Descrierea terenului**

Proprietatea este amplasată în zona comercială de nord a municipiului București, subzona Baneasa – DN1, în imediată apropiere a complexului comercial Mall Baneasa și a Aeroportului Internațional București Baneasa.

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

Zona este dezvoltată preponderent pentru activități comerciale și administrative.

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

Unități comerciale în apropiere: Carrefour, Baneasa Shopping City, Ikea, Mobexpert, Dedeman, Selgros, Decathlon, KPMG, Metro.

Unități de învățământ: Liceul Francez Anna de Noailles, Academia de Poliție Alexandru Ioan Cuza

Instituții guvernamentale: Serviciul de Informații Externe, Statul Major al Forțelor 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 Zavoï	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 Zavoï	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 inchiriată) și nr. cad. 270869 (St= 4.424 mp, betonat, constructiile C1 și C2 inchiriate iar C3 și 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 Zavoï	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 vecinatilor.						

Evaluarea terenului - Metoda comparatiei directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate prețurile de vânzare și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și celelalte informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare, tranzacționate recent, culese din publicațiile de specialitate în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

În metoda comparatiei directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În continuare, sunt prezentate grilele de evaluare a terenurilor prin metoda comparației de piață,



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
	Cuquantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Topografia	plana	similar	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0
11	Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	deschidere la drum asfaltat	dubla deschidere	dubla deschidere	dubla deschidere	similar
	Cuquantum ajustare %		-5%	-5%	-5%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-21,95	-19,76	-18,53	0,00
13	Coefficienti 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
	Cuquantum ajustare %		0%	5%	0%	5%
	Cuquantum 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	



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.

Restricții 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 accesi CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare 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 aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila D are aceeași 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.



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
	Cuquantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Topografia	plana	similar	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0
11	Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Acces	deschidere la drum asfaltat	dubla deschidere	dubla deschidere	dubla deschidere	similar
	Cuquantum ajustare %		-5%	-5%	-5%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-21,95	-19,76	-18,53	0,00
13	Coefficienti 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
	Cuquantum ajustare %		0%	5%	0%	5%
	Cuquantum 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 PROPUASA (Euro/mp) - rotund			352	/ mp	4,6611	lei/euro
Valoare de piata:			4.351.400 €	echivalent a	20.282.300 lei	



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 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 aceeasi CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare 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 aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila D are aceeași 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 prima 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.



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
	Cuquantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		5%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		5%	7%	3%	10%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-46,10	-39,52	-37,05	-47,50
10	Topografia	plana	similar	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0
11	Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum 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
	Cuquantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-46,10	-39,52	-37,05	-23,75
13	Coefficienti 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
	Cuquantum ajustare %		-5%	0%	-5%	0%
	Cuquantum 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 PROPUASA (Euro/mp) - rotund			289	/ mp	4,6611 lei/euro	
Valoare de piata :			2.158.000 €	echivalent a	10.058.700 lei	

OLARU ION
Legitimatie 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.

Restricții 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:

Localie comparabile vs. localie 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 aceeasi 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 aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%
Deoarece comparabila D are aceeași forma ca și 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 de 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

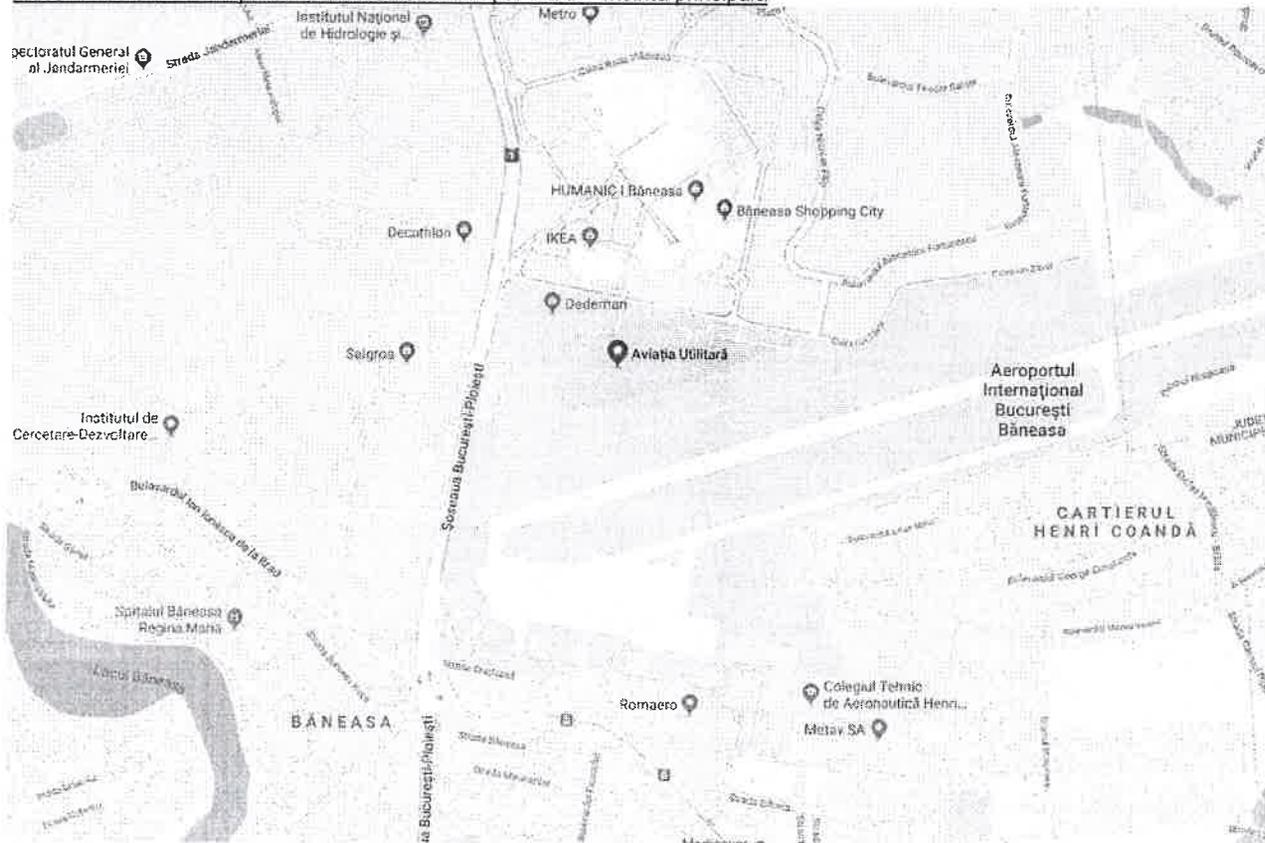
Corectii pentru acces

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



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



EVALUAREA MIJLOACELOR FIXE
existente in patrimoniul la data de 30.06.2018

NR. CRT.	NR. INV.	DENUMIREA MIJLOCULUI FIX	CONT	DATA INTRARII luna < 4 >	DATA MODIF. VAL. INTRARE an < 5 >	VALORI CONTABILE LA 31.12.2015 (RON)			UZ. SCRIPT. (%)	COEF. DE ACTUALIZ.	COST DE INLOC. NET (RON)
						VALOAREA DE INVENTAR < 6 >	AMORTIZ. CUMULATA < 7 >	VALOAREA RAMASA < 8 >			
1		Grupa 1 "Constructii"									< 11 >
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		IMPREJUIRE 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		IMPREJUIRE 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	15.06.17		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		14.06.18		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



<0>	<1>	<2>	<3>	<4>	<5>	<6>	<7>	<8>	<9>	<10>	<11>
Grupa 2 "Instalatii tehnice , mijloace de transport"											
2.1 Echipamente tehnologice (Masini , utilitate 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 TRAFU	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



<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 Milioane 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		MINIBUS 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 MOTOBROOM	2133	01.04.17		28.810,83	8.403,16	20.407,67	29,2	1,0573	21.577,0



<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)	ELECTROSTIVITOR 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 birouca, sisteme de protectie a valorilor umane si materiale, altele 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		5.586,64	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

DETERMINAREA ACTIVULUI NET CONTABIL CORECTAT

(valori in RON)

Posturi de bilanț	Bilanț contabil	Corectii (±)	Bilanț 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 ACȚIUNI (RON):	3,06		21,37

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



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 productie 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 subvenții 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%	-88,46%	-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.



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

IRON	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	4.714.869	4.856.336	5.002.026
Alte venituri din exploatare		6.877.620	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	5.238.745	5.395.929	5.557.806
Rata de crestere a veniturilor			-59,07%	7,50%	5,50%	5,00%	3,50%	3,00%	3,00%
Costul marfurilor		-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		-1.644.634	-1.816.020	-1.911.123	-1.981.575	-2.045.194	-2.069.208	-2.082.289	-2.103.112
Cheltuieli materiale si alte materiale consumabile 602+603+604		-588.485	-548.008	-576.704	-600.982	-617.162	-624.408	-628.356	-634.640
Alte cheltuieli variabile 611+614+623+624+626+627+628+658		-5.204.029	-614.007	-646.181	-673.363	-691.492	-699.611	-704.034	-711.074
Cheltuieli de exploatare variabile		-3.348.408	-3.088.035	-3.248.760	-3.386.564	-3.477.730	-3.618.564	-3.640.808	-3.676.217
Marja de contributie 1		1.940.275	1.122.538	1.276.616	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%	39,82%
Cheltuieli de publicitate promovare		0	0	0	0	0	0	0	0
Marja de contributie 2		1.940.275	1.122.538	1.276.616	1.434.025	1.583.878	1.720.200	1.855.119	1.981.589
Utilitati -605		-162.056	-160.002	-166.381	-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		0	0	0	0	0	0	0	0
Amortizare 661		-215.151	-212.002	-223.105	-232.487	-238.756	-241.559	-243.087	-245.517
Ajustare active circulante si imobilizate-net		-874.182	-613.068	-687.328	-762.800	-835.954	-905.791	-977.616	-1.066.416
Cheltuieli fixe		-48.616	0						
Profit operational		-1.388.986	-986.072	-1.078.813	-1.170.766	-1.254.904	-1.329.660	-1.404.164	-1.487.230
Venturi din dobanzi 766		540.289	137.465	197.802	263.269	328.974	390.540	460.955	484.359
Cheltuieli cu dobanzile 666		1.178	0	0	0	0	0	0	0
Alte venituri financiare		-2.396	0	0	0	0	0	0	0
Alte cheltuieli financiare		5.684	15.230	11.344	12.082	12.686	13.130	13.524	13.862
Rezultat financiar		-23.189	-2.175	-2.106	-2.194	-2.254	-2.280	-2.294	-2.352
Pondere fiscala		-18,733	13,055	9,238	9,887	10,432	10,850	11,229	11,510
Rezultat extraordinar		0	0	0	0	0	0	0	0
Impozit pe profit		-136.402	-35.773	-49.208	-64.917	-80.665	-95.398	-109.845	-117.850
Profit net		385.154	114.747	157.635	208.229	258.741	303.994	352.339	378.018



S.C. "AVIATIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A.
ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI

AVIATIA UTILITARA BUCURESTI S.A.

PREVIZIUNI

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	perpetuity
Venituri								
Rata anuală de creștere	4.210.572	4.526.366	4.820.579	5.061.608	5.238.765	5.395.928	5.557.806	5.724.540
Costuri variabile		7,5%	6,5%	5,0%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%
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
Pondere 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Asurari 613	-	-	-	-	-	-	-	-
Alte impozite si taxe 635	212.002	223.105	232.497	238.756	241.559	243.087	245.517	251.555
Total fixed production costs	372.004	391.485	407.966	418.949	423.869	426.548	430.814	441.584
Alte cheltuieli fixe indirecte- alustari 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



CALCULUL VARIATIEI FONDULUI DE RULMENT
pentru perioada 2017 ÷ 2024

POSTURI DE BILANT / INDICATORI	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
(valori în RON)								
Posturi de bilant								
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 bilanțului fiscal								
Pondere 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



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 și 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	



TITLURI DE PARTICIPARE (ACTIUNI),
deținute de S.C. "AVIATIA UTILITARĂ BUCUREȘTI" S.A. la societăți comerciale
(situația la data de 30.06.2018)

Nr. crt.	Societatea comercială	Adresa	Capital social total (RON)	Val. nominală (RON)	Nr. total de acțiuni	Nr. părți sociale /acțiuni	Val. totală (RON)	Cota din CS (%)	Val. reevaluate la 30.06.2018
1	S.C. "HELI SQUASH" S.R.L. CUI: 35976852	București, Sos București-Ploiești, km 8 Clădire 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



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

(valori în 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 după 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 investitii	3.003.277	-156.089	-145.423	-119.135	-87.564	-77.682	-80.012	-82.413
Fluxuri nete de numerar	-459.801	-515.496	-572.100	-626.966	-679.344	-733.212	-799.812	-1.162.264
Numar de luni (calculat la jumătatea anului)	6	12	24	36	48	60	72	84
Factor de actualizare (W.A.C.C după impozitare): 7,83%	0,9623	0,9274	0,8600	0,7976	0,7397	0,6860	0,6362	0,5900
Valoarea actualizată 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 după impozitare (W.A.C.C)			7,83%					
Rata de creștere în perpetuitate			3,00%					
Rata de capitalizare - pentru calculul valorii reziduale			4,83%					
Valoarea reziduală în anul terminal			5.301.656					
Factor de actualizare			0,6362					
Valoarea reziduală actualizată			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 actiuni		(RON)	16,64					
		(EUR)	3,57					

