



JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI MIOVENI

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 46/28.04.2017

privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesionării terenului în suprafață de 42 mp situat în orașul Mioveni pe str. Petre Zugravu, lângă blocul L5 pentru amenajarea unui minimarket.

Consiliul Local al orașului Mioveni întrunit în ședință publică ordinară, astăzi

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 11843/28.04.2017 a Primarului orașului Mioveni;
- Raportul nr. 11844/28.04.2017 al Birourilor Urbanism, Corp Control și Patrimoniu privind Aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesionării terenului în suprafață de 42 mp situat în orașul Mioveni pe str. Petre Zugravu, lângă blocul L5 pentru amenajarea unui minimarket.
- Anexa la HCL nr.89/2015 privind Modificarea și completarea anexei la HCL nr.47/1999 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Mioveni”, poziția nr.818;
- Prevederile art. 9,10 și 12 O.U.G. nr.54/28.06.2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr.22/11.01.2007;
- Prevederile art.36, alin.5, litera ”a” și art. 123 din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală republicată;

Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local și al Secretarului orașului;

În temeiul prevederilor art. 45 alin.1 și art. 115 alin.1 lit.”b” din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală republicată;

HOTĂRĂȘTE

ART.1. (1) Se aprobă studiul de oportunitate prevăzut în anexa nr.1 pentru concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 42 mp situat în orașul Mioveni pe str. Petre Zugravu, lângă blocul L5 (teren care face parte din terenul în suprafață totală de 21.182 mp proprietate publică a orașului Mioveni) – identificat potrivit schiței - anexa nr.2, înscris în cartea funciară nr.84256 a orașului Mioveni – teren zona bloc L1-L8, în vederea amenajării unui minimarket.

(2) Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. Suprafața de teren care se va concesiona face parte din imobilul în suprafață de 21.182 mp, identificat în anexa la HCL nr.89/2015 privind Modificarea și completarea anexei la HCL nr.47/1999 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Mioveni” la poziția nr.818 - „Teren zonă bloc L1-L8”.

ART.3. Concesionarea terenului prevăzut la art.1 se realizează în condițiile și cu respectarea procedurilor legale în vigoare, după aprobarea prin hotărârea Consiliului Local al orașului Mioveni a documentației de atribuire și a contractului – cadru de concesiune.

ART.4. Secretarul orașului Mioveni va comunica prezenta hotărâre Primarului orașului, Birourilor Urbanism, Patrimoniu și Corp Control pentru ducerea la îndeplinire, Compartimentelor din Primăria Mioveni pentru informare și Instituției Prefectului - Județul Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate.

MIOVENI

Avizează pentru legalitate:

Secretar: IONUȚ BADEA

INIȚIATOR:

PRIMAR

ION GEORGESCU

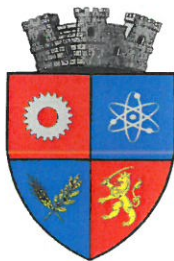
COMISIA NR.1

COMISIA NR.2

COMISIA NR.3

COMISIA NR.4

I.M./I.M.



Anexa nr.1 la Proiectul de hotărâre nr.....

STUDIU DE OPORTUNITATE

în vederea concesiunii terenului în suprafață de 42 mp situat în orașul Mioveni pe str. Petre Zugravu, lângă blocul L5 pentru amenajarea unui minimarket.

CAP.1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul care urmează a fi concesiionat este situat adiacent spațiilor comerciale de la parterul blocului L5.

Terenul precizat în planșa anexă este destinat pentru amenajarea unui minimarket.

1.2. Terenul care face obiectul concesiunii aparține domeniului public al orașului Mioveni, are suprafața de 42 mp și face parte din imobilul „Teren în suprafață de 21.182 mp - teren zonă bloc L1-L8 - înscris în cartea funciară a orașului Mioveni cu nr. cadastral 84256”.

1.3. Construcția ce se va realiza, respectiv minimarket, corespunde cu prevederile Planului Urbanistic General pentru zona respectivă.

CAP.2. MOTIVAȚIA CONCESIUNII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesiionarea unor bunuri – terenuri, sunt următoarele :

- administrarea eficientă a domeniului public al orașului Mioveni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local ;

- prevederile art.3. din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

- îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei;

- crearea de noi locuri de muncă;
- dezvoltarea comerțului pe plan local prin practicarea unui comerț modern, de calitate superioară, în conformitate cu cerințele Uniunii Europene, în beneficiul cetățenilor orașului Mioveni .

CAP.3. DURATA CONCESIUNII

Terenul situat în orașul Mioveni, pe strada Petre Zugravu, adiacent blocului L5, se concesionează pe o perioadă de 25 ani, în conformitate cu O.U.G. 54/28.06.2006, aprobată prin Legea 22/11.01.2007.

CAP.4. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire a licitației pentru concesionare este de **64 lei/mp/an**, preț stabilit prin hotărârea Consiliului Local Mioveni în baza calculului efectuat de compartimentul de specialitate - în baza HCL 108/2007, după cum urmează:

I.NORMATIVE FOLOSITE

EXPERTIZA TEHNICĂ) 97- Buletin documentar editat de Corpul
Expertilor Tehnici din România – februarie 2006- **METODA COMPARAȚIEI
PRIN BONITARE**

II.DESCRIERE GENERALĂ:

Terenul supus concesionării este amplasat în orașul Mioveni , lângă blocul L5 de pe strada Petre Zugravu.

III. RELAȚIA DE CALCUL

$$V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

Unde :

K = coeficient de actualizare a valorii de bază , în funcție de variația cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR :

$$K = \text{cursul BNR la data evaluării (lei/EURO)} / 3,5084 \text{ (lei/EURO)};$$

$$K = 4,5286 / 3,5084 = 1,29 \text{ (20.04.2017)}$$

A = valoarea de bază a terenului

Pentru localități cu un nr. de locuitori cuprins între 10000 și 50000 de locuitori ,

A = 252 lei/mp – pt Zona 0;

A = 192 lei/mp – pt. Zona 1;

A = 132 lei/mp – pt. Zona 2;

A = 90 lei/mp – pt. Zona 3.

A= 252 lei

În funcție de posibilitatea de racordare a terenului la utilitățile tehnico- edilitare ale localității, se aplică următoarele corecții (procente din valoarea de bază A).

TIP REȚEA	Poziționarea rețelei față de terenul evaluat			
	La gard (%)	Până la 100 m(%)	Până la 200 m(%)	Între 200 și 500 m(%)
S – apă , canal Apa = 60%; Canal = 40%	16,7	14,2	11,7	8,35
G – gaze naturale	6,7	5,63	4,56	3,35
T – termoficare	16,7	13,7	10,63	8,35
E – electricitate	6,7	5,63	4,56	3,35
T_f – telefon	3,4	2,86	2,31	1,70

S= 42,08 lei

G= 16,88 lei

T = 0 lei

E = 16,88 lei

T_f =8,56 lei

Pentru distanțe mai mari de 500 m, indicele respectiv este 0,00.

D = tipul de drum la care terenul are acces (% din A)

- modernizat de asfalt, beton pavele: + 16,7 % ;
- modernizat de bolovani de râu : + 9,14 %;
- modernizat de balast : + 6,20 % .

D = 42,08 lei

B = forme (proporții) și orientare a terenului (% din A)

- teren colț la două străzi – destinație comercială : + 10%
 - destinație locuințe : + 5%
- foarte favorabil (raportul laturilor 1/2; 1/3) : + 5%
- favorabil (raportul laturilor 1/4 ; 1/5) : 0 %
- nefavorabil , forme neregulate, greu de organizat, raportul laturilor peste 1/5 sau cu front la calea publică sub 10 m : - 5 %
- orientare favorabilă : + 3 %

Coeficienții pozitivi se referă la terenurile cu front la calea publică de minim 10 m.

B = 25,2 lei

R = restricții de folosire conform planului urbanistic (% din A)

- neconstruibil , afară de întrebuințări secundare - 40 %;

1,00

(nu necesită măsuri speciale de fundare)

- pentru teren amplasat în zone unde pânza freatică este la nivelul zonei de fundare 0,85

- pentru teren necesitând grindă din beton armat pentru fundare 0,75

- pentru teren necesitând radier general 0,60

- pentru teren macroporic , sensibil la înmuiere 0,70

- pentru teren neconsolidat sau gropi umplute , teren mlăștinos care necesită fundare indirectă prin intermediul pilonilor 0,40

F =1

G_s = coeficient privind gradul seismic al zonei

- pentru gradul 7 1,00

- pentru gradul 7,5 0,95

- pentru gradul 8 0,90

- pentru gradul 9 0,85

G_s=1

H = coeficient privind regimul de înălțime construibil

- pentru regim P și P+ 1 ÷ 3 etaje 1,00

- pentru regim P+ 4 ÷ 6 etaje 1,25

- pentru regim P+ 7 ÷ 12 etaje 1,40

- pentru regim P+ 13 ÷ 20 etaje 1,60

- pentru regim P+ peste 20 etaje 2,20

H= 1

G₀ = coeficient privind starea terenului , format din produsul coeficienților rezultați la pct.a și b

a) teren ocupat cu dotări și construcții

- ce nu necesită dezafectări 1,00

- ce necesită dezafectări parțiale sau totale 0,75 ÷ 0,95

- ocupat cu construcții de patrimoniu 0,40

b) pentru teren în pantă

1. favorabil constructiv 0,95

2. nefavorabil , necesită rezolvări speciale constructive , în funcție de mărimea și lățimea pantei 0,80 ÷ 0,90

3. nefavorabil, în zone turistice 0,70 ÷ 0,80

G₀ - 1

C_r = coeficient privind situația juridică a terenului

- teren cu procese în curs pentru definitivarea proprietății 0,90

C_r = 1

U = utilizarea terenului

Pentru construcții destinate exploatării comerciale , hoteluri, mică industrie, birouri, comerț, parcaje subterane și anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, stație de hidrofor etc.)	U= 3,00
Pentru locuințe unī sau multifuncționale realizate în vederea exploatării comerciale (vânzare, închiriere) și anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, stație de hidrofor etc.)	U = 2,00
Pentru locuințe sociale / de necesitate și unifamiliale	U = 1,00
Pentru construcții ce deservesc activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public	U = 0,50

U = 3

Z = coeficient de zonă, indiferent de utilizarea terenului - se aplică numai pentru București și municipii cu peste 200.000 locuitori

$$V_p = K \times (A+S+G+T+E+T_f+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z =$$

$$V_p = 1.611 \text{ lei / mp}$$

$$V_{\text{redevență}} = V_p : N_{r. \text{ ani}} = 1.611 : 25 = 64 \text{ lei /mp/an}$$

4.2. Redevența anuală va fi indexată conform ratei inflației.

4.3. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de de întârziere la suma datorată, calculate conform legislației în vigoare la data aplicării acestora, urmând ca pentru întârzierile la plată a redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești.

CAP.5. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

5.1. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism .

5.2. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

5.3. Se vor utiliza materiale din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

5.4. Amplasarea în teren și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

5.5. Durata de execuție a obiectivului va fi de 12 luni de la data eliberării Autorizației de Construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, autorizație care poate fi prelungită conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului.

CAP.6. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura de concesionare propusă este prin **licitație publică deschisă** la care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile **ordonanței de urgență nr.54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin legea nr.22/11.01.2007.**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**PRIMAR,
ION GEORGESCU**

**DIRECTOR ECONOMIC,
GHEORGHITA SAVA**

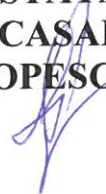
66

**ȘEF BIROU URBANISM,
DAN POPESCU**



**ȘEF BIROU CORP CONTROL,
MĂDĂLINA OLTEANU**

**ȘEF BIROU CONSTATARE,
IMPUNERE, ÎNCASARE,
LOREDANA POPESCU**

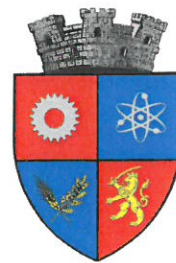


**BIROU PATRIMONIU,
ILEANA MILOȘ**





ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
ORAȘUL MIOVENI
PRIMARUL



B-dul Dacia , nr.1, cod 115400, tel: 0348/450000, o348/455444, fax: 0248/260500

E-mail:primariamioveni_arges@yahoo.com

Nr. 11843 / 22.04.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

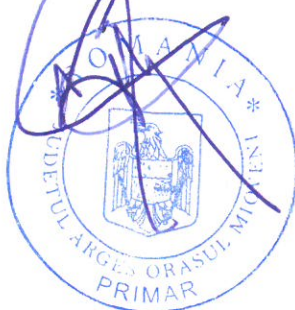
privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesionării terenului în suprafață de 42 mp situat în orașul Mioveni pe str. Petre Zugravu, lângă blocul L5 pentru amenajarea unui minimarket.

Primarul orașului Mioveni supune aprobării Consiliului Local Proiectul de Hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesionării terenului în suprafață de 42 mp situat în orașul Mioveni pe str. Petre Zugravu, lângă blocul L5 pentru amenajarea unui minimarket.

Având în vedere următoarele:

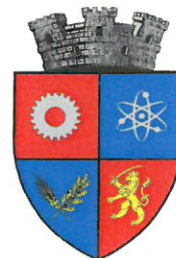
- îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea de venituri la bugetul local prin dezvoltarea investițiilor;
- încasarea unei redevențe care se va face venit la bugetul local.

PRIMAR,
ION GEORGESCU





ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
ORAȘUL MIOVENI
PRIMARUL
PATRIMONIU



B-dul Dacia , nr.1, cod 115400, tel: 0348/450000, 0348/455444, fax: 0248/260500

E-mail:primariamioveni_arges@yahoo.com

Nr. 11844 28.04.2017

RAPORT

privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesionării terenului în suprafață de 42 mp situat în orașul Mioveni pe str. Petre Zugravu, lângă blocul L5 pentru amenajarea unui minimarket.

La parterul blocului L5 din cartierul Mioveni este situat spațiul comercial proprietate a S.C. DOI VECINI S.R.L. Firma s-a adresat în anul 2006 Consiliului Local Mioveni solicitând concesionarea terenului în suprafață de 45 mp din fața spațiului proprietate a sa, în vederea extinderii spațiului comercial existent. În anul 2007 s-a încheiat contractul de concesiune nr. 597 /11.01.2007, care are ca obiect terenul în suprafață de 45 mp.

S.C. DOI VECINI S.R.L. s-a adresat din nou Consiliului Local Mioveni prin adresa nr.7632/14.03.2017 solicitând concesionarea unui teren în suprafață de 42 mp, adiacent spațiului comercial existent (construit pe terenul proprietate publică a orașului Mioveni în baza contractului de concesiune nr.597/11.01.2007), pentru amenajarea unui minimarket.

Construcția nou realizată nu va afecta aleile pietonale și parcare și va îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei, deoarece pentru extinderea spațiului comercial existent se vor folosi materiale moderne.

Prin realizarea acestei investiții se vor crea noi locuri de muncă și se vor colecta fonduri suplimentare la Bugetul Local prin încasarea redevenței.

În ceea ce privește redevența pentru terenul concesionat , prețul de pornire a licitației va fi de 64 lei/mp/an pentru o perioadă de 25 ani.

În virtutea prevederilor legislației în vigoare vă precizăm următoarele:

- Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta;
- Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (1) trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu;
- Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate;
- Studiul de oportunitate se aprobă de către concedent;
- Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prin hotărâre a consiliilor locale.

Față de cele arătate mai sus , vă rugăm să analizați situația și să hotărâți aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesionării suprafeței de teren solicitate, pentru amenajarea unui minimarket.

ȘEF BIROU URBANISM,
DAN POPESCU

ȘEF BIROU CORP CONTROL,
MĂDĂLINA OLTEANU

BIROU PATRIMONIU,
ILEANA MILOȘ

Anexa 2 la P.H.

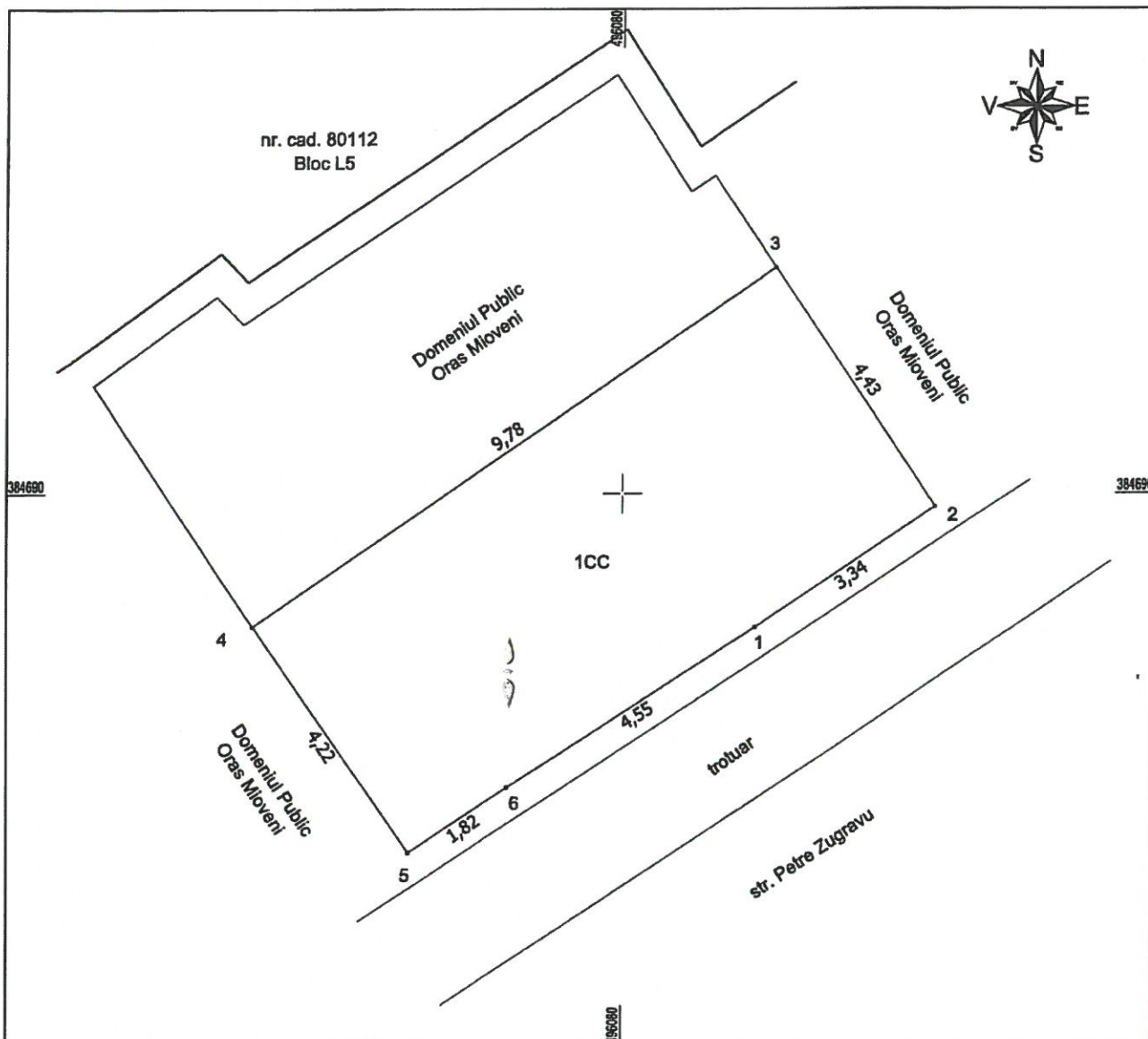
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35
la regulament

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
84256	42mp	Oras Mioveni, Strada Petre Zugravu, langa blocul L5, jud. Arges

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	MIOVENI
	INTRAVILAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	42	Terenul este delimitat prin zid intre pct. 3-4 iar in rest limita naturala.
Total		42	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=42mp
Suprafata din act =42mp

Executant: Ing. Adrian Cosmin Cirstea
Semnatura si stampila
Data: 07.03.2017



Inspector
Semnatura si parafa
Data:
Stampila BCPI

Confirm executarea masuratorilor teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

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

CALCULUL PREȚULUI DE PORNIRE A LICITAȚIEI ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII

I. NORMATIVE FOLOSITE

EXPERTIZA TEHNICĂ 97- Buletin documentar editat de Corpul
Experților Tehnici din România – februarie 2006- **METODA COMPARAȚIEI
PRIN BONITARE**

II. DESCRIERE GENERALĂ:

Terenul supus concesionării este amplasat în orașul Mioveni , lângă blocul
L5 de pe strada Petre Zugravu.

III. RELAȚIA DE CALCUL

$$V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

Unde :

K = coeficient de actualizare a valorii de bază , în funcție de variația cursului de
schimb interbancar, comunicat de BNR :

$$K = \text{cursul BNR la data evaluării (lei/EURO)} / 3,5084 \text{ (lei/EURO)};$$

$$K = 4,5286 / 3,5084 = 1,29 \text{ (20.04.2017)}$$

A = valoarea de bază a terenului

Pentru localități cu un nr. de locuitori cuprins între 10000 și 50000 de locuitori ,

A = 252 lei/mp – pt Zona 0;

A = 192 lei/mp – pt. Zona 1;

A = 132 lei/mp – pt. Zona 2;

A = 90 lei/mp – pt. Zona 3.

A = 252 lei

În funcție de posibilitatea de racordare a terenului la utilitățile tehnico- edilitare
ale localității, se aplică următoarele corecții (procente din valoarea de bază A).

TIP REȚEA	Poziționarea rețelei față de terenul evaluat			
	La gard (%)	Până la 100 m(%)	Până la 200 m(%)	Între 200 și 500 m(%)
S – apă , canal Apa = 60%; Canal = 40%	16,7	14,2	11,7	8,35
G – gaze	6,7	5,63	4,56	3,35

naturale				
T – termoficare	16,7	13,7	10,63	8,35
E – electricitate	6,7	5,63	4,56	3,35
T _f – telefon	3,4	2,86	2,31	1,70

S = 42,08 lei

G = 16,88 lei

T = 0 lei

E = 16,88 lei

T_f = 8,56 lei

Pentru distanțe mai mari de 500 m, indicele respectiv este 0,00.

D = tipul de drum la care terenul are acces (% din A)

- modernizat de asfalt, beton pavele: + 16,7 % ;
- modernizat de bolovani de râu : + 9,14 %;
- modernizat de balast : + 6,20 % .

D = 42,08 lei

B = forme (proporții) și orientare a terenului (% din A)

- teren colț la două străzi – destinație comercială : + 10%
 - destinație locuințe : + 5%
- foarte favorabil (raportul laturilor 1/2; 1/3) : + 5%
- favorabil (raportul laturilor 1/4 ; 1/5) : 0 %
- nefavorabil , forme neregulate, greu de organizat, raportul laturilor peste 1/5 sau cu front la calea publică sub 10 m : - 5 %
- orientare favorabilă : + 3 %

Coeficienții pozitivi se referă la terenurile cu front la calea publică de minim 10 m.

B = 25,2 lei

R = restricții de folosire conform planului urbanistic (% din A)

- neconstruibil , afară de întrebuințări secundare - 40 %;
- construibil, condiționat și cu restricții , în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor - 10% ÷ - 30%.

R = 0 lei

C = suprafața adecvată sau nu , în cadrul urban, în funcție de utilizarea și poziția specifică a terenului (% din A)

- zona 0 și ultracentral la locuințe (favorabil)

sub 150 mp	- 5%
150 – 200 mp	+ 5%
200 – 400 mp	+ 8 % ÷ 10 %
- zona 1 și 2 la locuințe (favorabil)

sub 150 mp	0 %
------------	-----

- 150 – 200 mp + 3 %
 200 – 400 mp + 4 % ÷ 6 %
 - zona 3 pentru servicii , depozite (favorabil) 1000 – 2000 mp + 5 %

C = 12,6

V = aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine, calitatea vecinătăților și confortul urban – social (% din A)

- defavorabil - (10 ÷ 20) %
 - favorabil 0,0
 - deosebit de favorabil + (10 ÷ 20) %

V = 0

P= poluare (% din A)

- sonoră (industrie , circulație aeriană, feroviară , rutieră) - (3 ÷ 5) %
 - reziduuri gazoase - 3%
 - reziduuri solide - 5%
 - reziduuri lichide - 7 %
 - mirosuri și infestări (gropi de gunoi, abatoare) - 10 %

P = 0 lei

M = coeficienți privind aria construibilă a terenului (conform certificatului de urbanism) :

Pentru o arie construibilă de până la 300 mp	M = 1
Pentru o arie construibilă cuprinsă între 301 mp și 500 mp	M = 1,10
Pentru o arie construibilă cuprinsă între 501 mp și 1000 mp	M = 1,20
Pentru o arie construibilă cuprinsă între 1001 mp și 5000 mp	M= 1,30
Pentru o arie construibilă cuprinsă între 5001 mp și 10.000 mp	M = 1,40
Pentru o arie construibilă de peste 10.001 mp	M = 1,50

M= 1

F = coeficient privind natura terenului

- pentru teren normal de fundare 1,00
 (nu necesită măsuri speciale de fundare)
 - pentru teren amplasat în zone unde pânza freatică este la nivelul zonei de fundare 0,85

- pentru teren necesitând grindă din beton armat pentru fundare 0,75
 - pentru teren necesitând radier general 0,60
 - pentru teren macroporic , sensibil la înmuiere 0,70
 - pentru teren neconsolidat sau gropi umplute , teren mlăștinos care necesită fundare indirectă prin intermediul pilonilor 0,40

F =1

G_s = coeficient privind gradul seismic al zonei

- pentru gradul 7	1,00
- pentru gradul 7,5	0,95
- pentru gradul 8	0,90
- pentru gradul 9	0,85

G_s=1

H = coeficient privind regimul de înălțime construibil

- pentru regim P și P+ 1 ÷ 3 etaje	1,00
- pentru regim P+ 4 ÷ 6 etaje	1,25
- pentru regim P+ 7 ÷ 12 etaje	1,40
- pentru regim P+ 13 ÷ 20 etaje	1,60
- pentru regim P+ peste 20 etaje	2,20

H= 1

G₀ = coeficient privind starea terenului , format din produsul coeficienților rezultați la pct.a și b

a) teren ocupat cu dotări și construcții	
- ce nu necesită dezafectări	1,00
- ce necesită dezafectări parțiale sau totale	0,75 ÷ 0,95
- ocupat cu construcții de patrimoniu	0,40
b) pentru teren în pantă	
1. favorabil constructiv	0,95
2. nefavorabil , necesită rezolvări speciale constructive , în funcție de mărimea și lățimea pantei	0,80 ÷ 0,90
3. nefavorabil, în zone turistice	0,70 ÷ 0,80

G₀ - 1

C_r = coeficient privind situația juridică a terenului

- teren cu procese în curs pentru definitivarea proprietății	0,90
--	------

C_r = 1

U = utilizarea terenului

Pentru construcții destinate exploatării comerciale , hoteluri, mică industrie, birouri, comerț, parcaje subterane și anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, stație de hidrofor etc.)	U= 3,00
Pentru locuințe unii sau multifuncționale realizate în vederea exploatării comerciale (vânzare, închiriere) și anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, stație de hidrofor etc.)	U = 2,00
Pentru locuințe sociale / de necesitate și unifamiliale	U = 1,00
Pentru construcții ce deserveșc activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public	U = 0,50

$$U = 3$$

Z = coeficient de zonă, indiferent de utilizarea terenului - se aplică numai pentru București și municipii cu peste 200.000 locuitori

$$V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z =$$

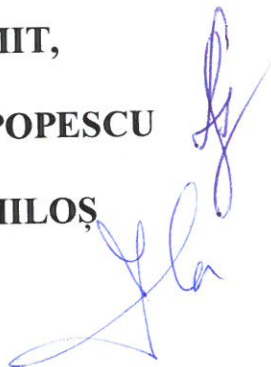
$$V_p = 1.611 \text{ lei / mp}$$

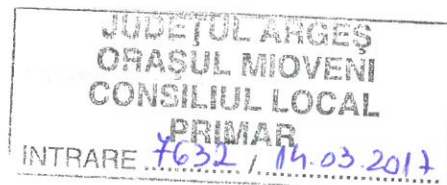
$$V_{\text{redevență}} = V_p : N_{r. \text{ ani}} = 1.611 : 25 = 64 \text{ lei / mp / an}$$

ÎNTOCMIT,

LOREDANA POPESCU

ILEANA MILOȘ





Domnule Primar ,

P. Dumitru
14.03.2017

Subsemnatul Ion Dumitru, asociat al S.C. Doi Vecini S.R.L., cu sediul in B-dul Republicii, Bl.D5a, Sc.C, localitatea Pitesti, judetul Arges, va rog sa-mi aprobat prezentă prin care solicit Consiliului Local Mioveni concesiunea suprafeței de teren de 42 mp, situată in Str. Petre Zugravu, lângă Bl L5, Sc. A, pentru construirea și amenajarea unui minimarket.

Atasez prezentei cereri un plan de afaceri .

Data :
14.03.2017

S.C.Doi Vecini S.R.L.

Asociat
Ion Dumitru



Domnului Primar al orasului Mioveni

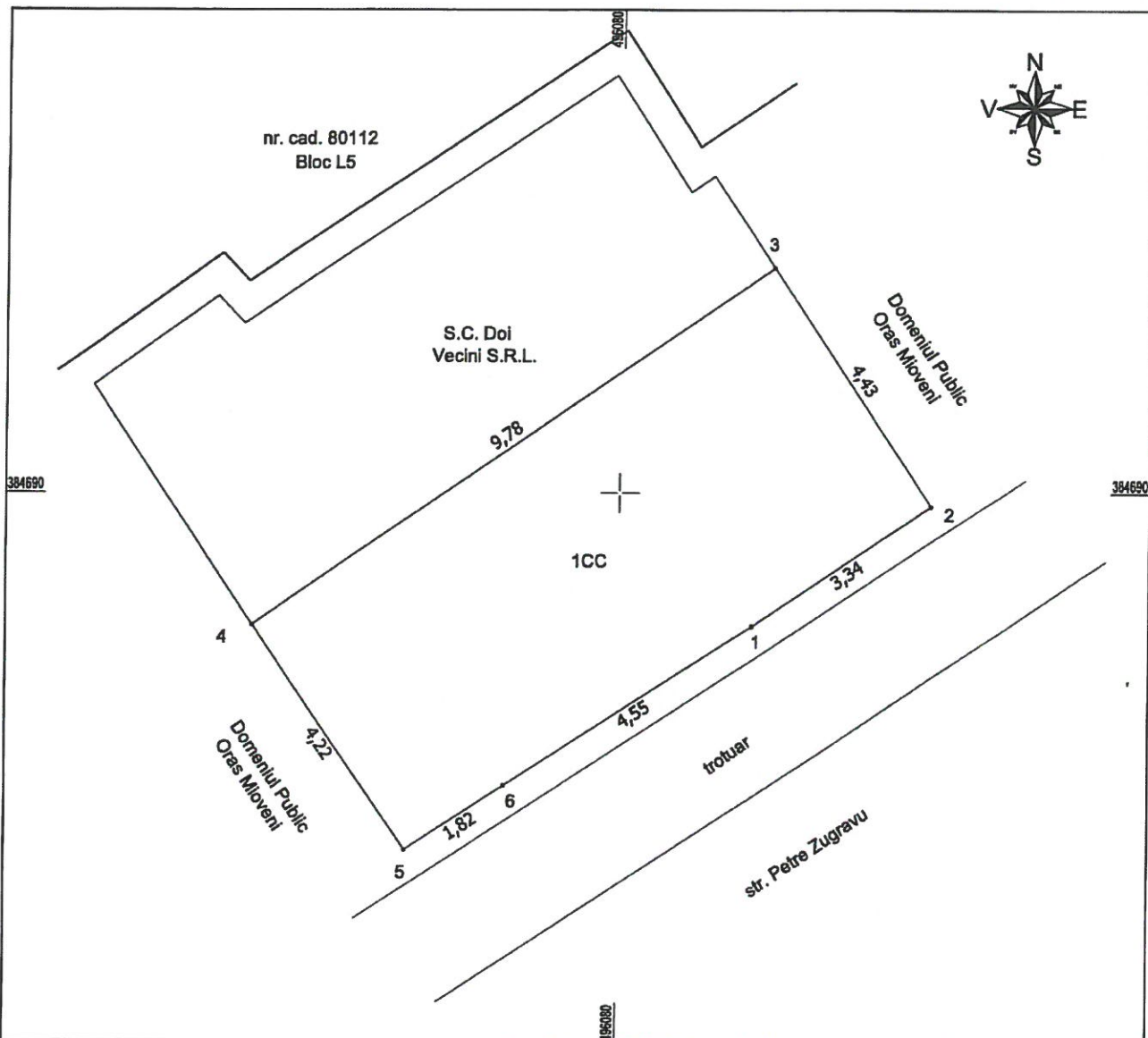
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

ANEXA NR.1.35
la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
84256	42mp	Oras Mioveni, Strada Petre Zugravu, langa blocul L5, jud. Arges

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	MIOVENI
	INTRAVILAN



A. Date referitoare la teren

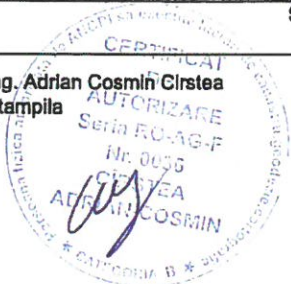
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	CC	42	Terenul este delimitat prin zid intre pct. 3-4 iar in rest limita naturala.
Total		42	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=42mp
Suprafata din act =42mp

Executant: Ing. Adrian Cosmin Cirstea
Semnatura si stampila
Data: 07.03.2017



Inspector
Semnatura si parafa
Data:
Stampila BCPI

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren

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

S.C DOI VECINI S.R.L

PITESTI, B-DUL REPUBLICII BL D5A, SC C, AP 25

J03/2740/1993

CUI: RO 5009787

PLAN DE AFACERI

MAGAZIN – ACTIVITATE COMERT

ORASUL MIOVENI, str. Petre Jugravu bl L5, PARTER

I PREZENTAREA IDEII DE AFACERE

II DESCRIEREA FIRMEI

III MANAGEMENT

IV PRODUSE

V PIATA SI COMPETITIA

VI STRATEGIA DE MARKETING

I. Prezentare afacere

Principalele elemente definitorii ale unui magazin sunt cele cunoscute sub denumirea de marketingul-mix al punctului de vânzare sau "retailing-mix", respectiv:

1. Localizarea si ambianta magazinului

În ceea ce privește localizarea magazinului acesta este situat la parterul unui bloc, construcția realizându-se practic în fața blocului și deci anexa la acesta. Traficul pietonal facilitează dezvoltarea afacerii pe lângă parcare amenajată din fața acestuia care oferă posibilitatea clienților aflați în trafic să își facă aprovizionarea necesară.

În ceea ce privește ambianta locației, aceasta este una modernă, construcția fiind una nouă cu toate dotările necesare și o infrastructură gândită și realizată exact pentru tipul de activitate desfășurat.

2. Produsele comercializate

În comerț este importantă mărimea și structura asortimentului de marfuri precum și forma de vânzare (vânzarea „la teșghea” sau vânzarea în regim de autoservire). În plus clienții apreciază dotarea tehnică care facilitează vânzarea produselor (ex: mașina de feliat mezeluri, lazi frigorifice, etc). Totuși cel mai important aspect este gama de produse. În principal se ia în calcul o gamă mare și variată de produse care să satisfacă cea mai mare parte a clienților, ceea ce reprezintă și cheia succesului unei astfel de afaceri.

3. Preturile

Preturile trebuie să fie accesibile și aproximativ egale cu cele existente în lanțurile mari comerciale astfel încât clientul să își facă aprovizionarea în drum spre casă evitând astfel timpul pierdut pe drum până la marile centre comerciale.

4. Promovarea

Amplasarea marfurilor în magazin într-o formă ușoară pentru achiziție, reclama și oferirea de discounturi pentru clienții fideli care cumpără peste o anumită sumă reprezintă câteva repere folosite în dezvoltarea afacerii.

Legat de gama de produse comercializate, în general micile magazine se orientează spre:

- produse alimentare de bază: panificație, lactate, carne, mezeluri, eventual ouă;
- produse alimentare auxiliare: conserve, dulciuri, băuturi răcoritoare, băuturi alcoolice,

cafea, tutun, condimente si sosuri;

- alimente congelate: carne, legume, semipreparate;
- legume, fructe proaspete;
- produse alimentare vrac;
- produse dietetice: fara zahar, fara sare, cu soia, etc.;
- produse alimentare pentru bebelusi;
- produse chimice: detergenti, produse pentru menaj, vopsele;
- produse cosmetice: creme, lotiuni, sampoane, pentru barbierit, etc

PIATA

1. Potentialii clienti

- Persoanele care locuiesc in zona respectiva
- Persoanele din zonele apropiate
- Persoanele aflate in trecere prin oras

2. Concurenta

- Directa – magazinele cu acelasi profil din vecinatate
- Indirecta – marile centre comerciale

MATERII PRIME – MARFURI SI FURNIZORI

- Firme de distributie
- Firme producatoare de specialitate: brutarii, carmangerii, abatoare, fabric de prelucrare a laptelui
- Micii producatori – sezonieri

PERSONAL

Firma va avea doi salariati cu norma intreaga care lucreaza in schimburi si care asigura atat vanzarea cat si supravegherea si organizarea magazinului. Pentru serviciile de contabilitate, serviciile de protectia muncii si PSI se va lucra pe contract de colaborare cu firme specializate si autorizate in domeniu.

II DESCRIEREA FIRMEI

Firma este o Societatea cu raspundere limitata cu asociat unic.

Coduri CAEN

Cod caen - 471 Comert cu amanuntul in magazine nespecializate

4711 Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun

4722 Comert cu amanuntul al carnii si al produselor din carne in magazine specializate

4719 Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominant de produse nealimentare

Cod caen - 472 Comert cu amanuntul al produselor alimentare, bauturilor si al produselor din tutun, in magazine specializate

4721 Comert cu amanuntul al fructelor si legumelor proaspete, in magazine specializate

4722 Comert cu amanuntul al carnii si al produselor din carne, in magazine specializate

4723 Comert cu amanuntul al pestelui, crustaceelor si molustelor, in magazine specializate

4724 Comert cu amanuntul al painii, produselor de patiserie si produselor zaharoase, in magazine specializate

4725 Comert cu amanuntul al bauturilor, in magazine specializate

4729 Comert cu amanuntul al altor produse alimentare, in magazine specializate

Cod caen - 477 Comert cu amanuntul al altor bunuri, in magazine specializate

4775 Comert cu amanuntul al produselor cosmetice si de parfumerie, in magazine specializate

4776 Comert cu amanuntul al florilor, plantelor si semintelor; comert cu amanuntul al animalelor de companie si a hranei pentru acestea, in magazine specializate

Autorizatii necesare

Autorizatie de functionare eliberata de Primaria orasului Mioveni

Autorizatie de mediu,

Autorizare din punct de vedere al protectiei muncii,

Autorizatie PSI.

Document de inregistrare sanitara veterinara si pentru siguranta alimentelor, emis de catre Directia Sanitara Veterinara si pentru Siguranta Alimentelor

contract pentru colectarea gunoierului cu o firma de salubritate, contract de deratizare cu o firma specializata, stingatoare, plan de aparare in caz de incendiu.

III MANAGEMENT

Pentru realizarea investitiei se va construi un imobil pe stalpi de beton cu inchideri de tamplarie termopan pe un teren liber de sarcini aflat in fata unui bloc de locuinte situate in centru oraasului Mioveni.

Constructia propriu-zisa este compusa din 3 incaperi:

1. Spatiu pentru vanzarea produselor
2. Spatiu pentru deposit
3. Vestiar/toaleta angajati.

Intrarea pentru clienti in magazin este diferita de cea pentru aprovizionare.

Constructia realizata este una functionala, dotata cu toate utilitatile.

Echipamentele specifice sunt:

mobilier comercial

- rafturi metalice magazine:
- vitrina verticala de refrigerare (pentru bauturi):
- vitrina frigorifica orizontala (de prezentare):
- lada pastrare produse congelate:
- feliator mezeluri:
- cantar electronic:
- casa de marcat:
- computer si imprimanta:
- lazi pentru depozitare:

BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI

Nr crt	Specificare	U.M	Valoare/luna	Valoare/an
1.	Venituri	Lei	78.000	936.000
2.	Total cheltuieli, din care:	Lei	75.000	900.000
	Cheltuieli cu materia prima	Lei	60.310	723.720
	Cheltuieli cu energia, apa si gazelle naturale	Lei	1.500	18.000
	Cheltuieli cu salariile	Lei	3.520	42.240
	Cheltuieli indirecte	Lei	9.000	108.000
	Cheltuieli cu amortizarea	Lei	670	8.000
3.	Profitul brut	Lei	3.000	36.000
4.	Impozit pe profit	Lei		5.760
5.	Profit net	Lei		30.240

Asa cum am specificat si in plan sunt 2 angajati cu un salariu minim pe economie de 1450lei/luna

$1450 + 310 \text{ lei taxe angajator} = 1760 \text{ lei/luna/angajat}$

Amortizarea:

Constructie = 100.000 lei

Echipamente+mobilier = 30.000 lei

$A = 100.000 : 20 \text{ ani} = 5000 \text{ lei/an}$

$E = 30.000 : 10 \text{ ani} = 3000 \text{ lei/an}$

Total = 8000 lei/an

