

PETRE DE ION PERSONĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ

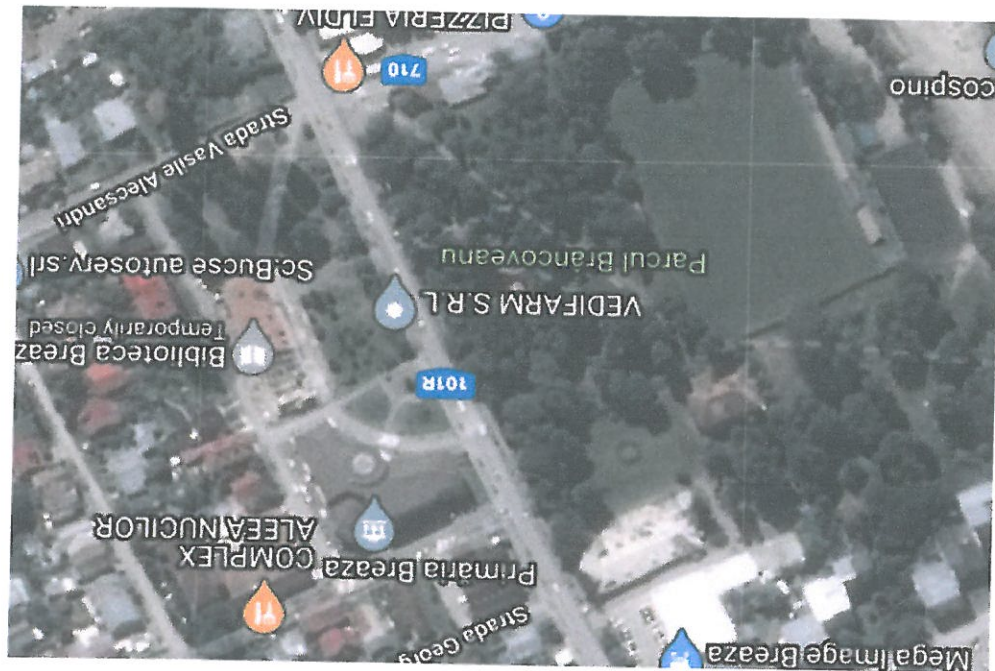
■ Str. Unirii, bloc 19 D, ap. 8, Buzău ■ Tel./ Fax: 0338-103.560, Mobil: 0722-764.386
■ Nr. Registrul Comerțului: F10/42/2015, Cod Fiscal: 34004473.

ARL

PRIMĂRIA ORĂȘULUI BREAZA
REGISTRATURĂ
NR. 12272 DATA 02/09/20

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind achiziționarea proprietăților imobiliare constând în:
- teren în suprafață de 10.003,00 mp cu clădiri în suprafață construită de 1.613,00 mp (Scd=2.640,00 mp)
- teren în suprafață de 13.392,00 mp,
situate în oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, jud Prahova



- AUGUST 2020 -



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
MILITEN RAOU DANIEL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ
GORDAN MARIA CATAZIU

I. GENERALITĂȚI

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu Hotărârea nr. 55 din 24 iunie 2020 a Consiliului Local Breaza.

Studiul de oportunitate s-a întocmit potrivit prevederilor legale și urmează a fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Breaza.

BENEFICIAR : Primăria Breaza, cu sediul în oraș Breaza, str. Republicii, nr. 82B, jud. Prahova, reprezentată prin primar Richcea Gheorghe și secretar Goran Cătălina.

PROPRIETAR : proprietățile imobiliare subiect sunt proprietatea deplină a S.C. Uzin Internațional S.A., București.

1.1 Data, scopul

Prezentul studiu descrie oportunitatea achiziționării celor două proprietăți imobiliare alcătuite din teren intravilan în suprafață de 10.003,00 mp cu cele șapte construcții aflate pe acesta și teren intravilan în suprafață de 13.392,00 mp (teren liber de construcții), situate în intravilanul orașului Breaza, str. Republicii, nr. 63, județul Prahova, în vederea extinderii suprafeței de parcuri de agrement existente și înființarea unui complex cultural științific.

Data întocmirii lucrării este august 2020

1.2 Descrierea activelor ce urmează să fie achiziționate

Prezentare amplasament

Terenul în suprafață totală de 23.395,00 mp propus a fi achiziționat este proprietatea S.C. Uzin Internațional S.A., teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, fâneață și arabii și face parte din vechiul domeniu Cantacuzino.

Terenul este identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, întocmit de cadastrist Talangă Liviu, posesor al certificatului de autorizare seria RO-PH-F nr. 0070, cu numerele cadastrale 29290 și 29633.

Terenurile, subiect al prezentului studiu, situate în zona centrală a orașului Breaza, terenuri plane având:

- regimul juridic: proprietăți private situate în zona de protecție a

monumentului – Conacul Basarab – Brâncoveanu, categoria valorică B.
 - regimul economic: destinație stabilită prin Planul Urbanistic General - zonă balneo turistică, agrement și recreere – B și zonă spații verzi publice – VI.

1. Terenul în suprafață de 13.392,00 mp, subiect al studiului de oportunitate, la data identificării (inspecției în teren) este acoperit cu vegetație conștient în arbori cu o vârstă destul de mare, arbori și ierburi, vegetație crescută haotic. La limita nord vestică a terenului se află un cartier de blocuri cu regim de înălțime P+4, o gradiniță amplasată pe domeniul public al primăriei. La limita sud estică terenul se învecinează cu domeniul public pe care sunt amplasate următoarele construcții și amenajări: teren de sport cu cabine vestiar aferente acestuia și tribune, parc de joacă pentru copii relativ recent amenajat, alei de circulație pietonale și noul teren de sport amenajat „gropa”. Terenul nu dispune de utilități și este îngrădit pe latura nord vestică, parțial pe latura estică și neîngrădit pe celelalte laturi, nu este ocupat de construcții. Accesul la teren se face din strada Republicii pe un drum parțial asfaltat cu o deschidere de 5,85 m. Drumul de acces este situat între marketurile Mega Image și ceaaltă proprietate imobiliară ce se dorește a fi achiziționată, identificată cu numărul cadastral 29290.

2. Terenul în suprafață de 10.003,00 mp, teren intravilan categoria de folosință curți construcții, la data inspecției este ocupat cu șase clădiri și o construcție specială (terasă). Clădirile existente pe teren au fost edificate în jurul anilor 1845 și 1960 și constau în clădiri care au avut ca destinație prestarea de servicii de alimentație publică, cu anexe (restaurant, centrală termică, grup sanitar, cameră sport, magazie) și cazare (vechiul conac Brâncoveanu - hotel). Pe teren se află și o construcție specială de tip terasă deschisă care era destinată servirii clienților pe perioadele călduroase.

O importanță deosebită o reprezintă clădire „conacul Brâncoveanu”, clădire ce se află pe lista clădirilor aparținând patrimoniului național. Conacul din Breaza reprezintă clădirea emblemă a proprietății. Se știe că acesta a fost achiziționat de marele ban Grigore Brâncoveanu împreună cu soția sa Elisabeta Balș. Ei, neavând moștenitori, au adoptat-o pe Zoe Mavrocordat în 1824. Zoe, devenită Brâncoveanu, a moștenit întreaga lor avere, iar ulterior aceasta s-a căsătorit cu domnul Țării Românești de la acea vreme, Gheorghe

Bibescu. Moșia a rămas în posesia familiilor boierești ale României de-a lungul vremii, aparținând lui Grigorie Brâncoveanu, după Primul Război Mondial prințul Constantin Brâncoveanu, iar după 1949 a fost naționalizată. După 1989 conacul a reintrat în posesia moștenitorilor familiei Brâncoveanu prin câștig de cauză în instanță, însă așa nu a mai ajuns în catalogul clădirilor de patrimoniu. După naționalizare, până în anii 1970, în conacul Brâncoveanu a funcționat un spital TBC, apoi o școală de fete, iar între 1980-1990 a fost aici sediul sediului Județean de Turism. Clădirea e de importanță istorică, nu doar pentru că au locuit în ea personalități importante ale ultimelor 2 secole ale istoriei românilor, ci pentru că aceasta a fost ridicată și cu contribuția celebrului Paul Gotterau, cel ce lucra pentru familiile bogate ale României și cel ce a proiectat și o mare parte a Palatului Regal de pe Calea Victoriei. Totuși, pentru acest conac instituțiile statului nu au realizat nimic. Brezenii au inițiat o petiție online, ulterior au făcut un protest, cerând ca această clădire să fie introdusă pe Lista Monumentelor Naționale și să beneficieze de protecție. Și primarul Brezei, Gheorghe Richea, îi susține pe locuitorii orașului: "Este emblema orașului și ar fi păcat să se piardă. Cetățenii solicită să-l introducem în patrimoniul național. Cred că și noi ar trebui să facem niște demersuri. Poate chiar încercăm să-l cumpărăm, dar pentru aceasta trebuie mai întâi evaluat". Urmare a demersurilor autorității locale și a protestelor locuitorilor clădirea a fost salvată fiind inclusă pe Lista Monumentelor Naționale, fiind astfel salvată de la demolare. După naționalizare prin schimbarea utilizării acestuia, în grădina conacului au fost construite alte clădiri care să asigure utilitățile și serviciile necesare noii utilizări (central termică, spații pentru pregătirea și servirea mesei, grupuri sanitare, ș. a.). După intrarea în proprietatea actualilor proprietari, construcțiile edificate în anul 1960 au primit o nouă utilizare fiind transformate în restaurant cu anexe și terasă, ulterior acesta fiind închis.

Lipsa de interes manifestat de proprietar în întreținerea, reparare și în mod deosebit restaurarea conacului au generat uzuri fizice mari și rapide ale clădirilor. Lipsa de preocupare privind conservarea, asigurarea pazei, acțiuni voite din partea proprietarului au determinat situația jalnică în care se prezintă conacul la data inspecției efectuate de

Primăria Oraşului Breaza doreşte ca prin achiziţionarea suprafeţei de 23.395,00 mp şi a construcţiilor existente, să extindă suprafaţa actualului "parc Brâncoveanu" valorificând potenţialul de agrement al terenului şi crearea de căi de acces facile pentru locuitorii cartierului de blocuri şi al copiilor ce frecventează grădiniţa, către parcul existent, str. Republicii şi str. Ocinei, precum şi înfiinţarea unui complex cultural ştiinţific în vechea clădire a conacului. Complexul cultural ştiinţific va avea săli de expoziţie cu specific etnografic, săli de audii, săli de conferinţe, săli de spectacole

II. OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII. PIATA. CONDIȚII LOCALE

Se consideră că utilizarea terenului pentru extinderea actualului parc şi înfiinţarea unui complex cultural ştiinţific în vechiul conac este cea mai adecvată şi cea mai profitabilă activitate ce se poate dezvolta pe proprietăţile subiect ale expertizei, cu beneficii maxime pentru locuitori şi turişti.

1.4. Cea mai bună utilizare

Terenurile subiect împreună cu o parte a clădirilor pot fi utilizate pentru extinderea parcului administrat de primărie şi amenajarea unui complex cultural ştiinţific. Noua utilizare este favorizată de existenţa actualului parc oraşenes, şi impusă de obligaţiei autorităţilor publice privind salvarea clădirilor de patrimoniu.

1.3. Activitatea actuală

În prezent pe terenurile şi în clădirile situate pe acestea nu se desfăşoară nici un fel de activitate, proprietăţile subiect având aspect de părăsire.

Dotari edilitate ale zonei: electricitate, apa, canalizare, gaze, internet telefonie.

expert. Aspectul dezolant generat de sustragerile de instalaţii, pardoseli, tâmplărie, ş.a., prezenţa oamenilor străzii, a infiltraţiilor prin acoperiş au adus clădira de patrimoniu în pragul prăbuşirii. Totodată aspectul dezolant al clădirilor, gunoaiile şi moliuzul depozitat haotic, contrastează izbitor cu aspectul frumos al parcului aparţinând domeniului public, parc amenajat prin grija autorităţilor locale.

artistice, săli pentru prezentarea istoriei localității, ș.a.

Investiția viitoare propusă de cumpărător nu afectează mediul înconjurător.

Din punct de vedere al dezvoltării economico-sociale achiziționare suprafeței de 23.395,00 mp teren limitrof actualului "parc Brâncoveanu" și construcțiile istorice va conduce la amenajarea terenului și salubritizarea zonei și nu în ultimul rând salvarea unei clădiri emblemă a orașului. Prin achiziționarea celor două proprietăți, pentru extinderea parcului orașenesc și restaurarea clădirilor, în perioada de amenajare și restaurare se vor crea noi locuri de muncă sezoniere pe termen scurt. Pe termen lung vor apărea noi locuri de muncă pentru locuitorii orașului. În prezent zona este închisă activităților de producție, numărul șomerilor a crescut și nu se întrevăd alte posibilități de dezvoltare a altor activități pe acest teren.

Prin achiziționare Primăria Breaza poate obține venituri suplimentare la bugetul local atât din închiriere parțială, pe durată determinată de timp potențialilor întreprinzători particulari pentru amplasarea de tone și instalații de agrement, cât și din taxe și impozitele percepute pentru autorizarea funcționării acestora. Restaurarea clădirilor, prin activitățile ce se vor desfășura în incinta acestora, va duce la ridicarea nivelului educațional, cultural științific al locuitorilor orașului și nu în ultimul rând obținerea de venituri din închirierea sălilor de conferință nou create.

2.1. Activitatea propusă : Extindere parc de agrement și înființare complex cultural științific.

2.2.1. Oportunitatea

Pe ansamblu, activitatea propusă va contribui la dezvoltarea economică a zonei, prin atragerea turiștilor. Utilitatea publică ce va fi dobândită de teren în urma achiziționării va aduce următoarele avantaje:

- amenajarea unui nou loc de joacă pentru copii,
- sistematizare zonei, integrând-o armonios în parcul existent,
- ecologizarea zonei și amenajarea de noi spații de joacă și relaxare pentru copii și locuitorii cartierului de blocuri limitrof terenului ce urmează a fi achiziționat

și turiști.

- accesul facil al locuitorilor din cartierul de blocuri către zona centrală a orașului și parcul existent,

- evitarea accidentelor rutiere la care sunt expuși în prezent copiii ce frecventează cursurile grădiniței situate în partea nord-vestică a terenului subiect

Achiziționarea clădirii conac Brâncoveanu și înființarea unui complex cultural științific prin lucrări de restaurare va aduce următoarele avantaje:

- crearea de noi oportunități de instruire și informarea pentru locuitorii orașului,
- salvarea de la pierire a clădirii istorice, emblema a orașului,
- crearea unei noi atracții pentru turiști conștând în vizitarea coacului restaurat,
- creșterea atractivității turistice a orașului determinată de noile oportunități de distracție și relaxare ce vor fi oferite de noile investiții ce se vor realiza.

2.2.2. Descrierea activității. Investițiile pe care cumpărătorul urmează să le realizeze.

Primăria Orașului Breaza dorește ca prin achiziționarea celor două proprietăți să extindă actualul parc Brâncovenesc și înființarea unui complex cultural științific. Noile investiții propuse a se realiza constau în:

- restaurarea clădirii vechiului conac și amenajarea acestuia în vederea desfășurării de activități culturale, științifice, întâlniri cu personalități ale vremii, vernisaje, minirecitaluri și de altă natură educațională,

- asigurarea zonei de protecție a monumentului „Conacul Basarab Brâncoveanu”

- amenajarea unui loc de joacă pentru tineri și vârstnici,

- amenajarea de peluze și straturi cu flori,

- amenajarea aleilor de circulație,

- securizarea zonei prin realizarea unei înprejmuri prevăzută cu porți de acces

- aducerea utilităților pe teren.

Toate aceste investiții vor fi armonios integrate cu parcul existent, cu regimul urbanistic al zonei.

Modul de calcul al valorii de piață a terenului se stabilește de către o firmă de specialitate (sau de evaluatori ANEVAR) ori de către autoritățile administrației publice locale, după caz.

III. VALORAREA DE ACHIZIȚIE

2.4. Investițiile realizate până la data achiziționării - Nici una

La obținerea de venituri suplimentare la bugetul local;

- creșterea numărului de turiști prin extinderea și diversificarea activităților de distracție și agrement, fapt ce ar duce la dezvoltarea economică a localității și implicit Brâncoveanu prin creșterea distanței de acces;

- evitarea unei posibile achiziții a terenului în suprafață de 13.392,00 mp de locuitorilor cartierului de blocuri cu str. Ocinei, îngreunarea accesului în parcul către un investitor privat, ceea ce ar genera deajavantaaje privind legătura pietonală a - ridicarea nivelului urbanistic al localității;

și turiști;

- ecologizarea zonei și crearea de noi spații de joacă și relaxare pentru locuitori și a construcțiilor existente, urmărește:

Primăria Oraș Breaza, prin achiziționarea terenului în suprafață de 23.395,00 mp

2.3. Obiective de ordin public, economic și financiar:

Norme privind Protecția muncii în vederea efectuării investițiilor propuse.

Norme privind protecția mediului, Norme privind Protecția contra incendiilor și protecție civilă, Cumpărătorul are obligația de a întocmi documentațiile în conformitate cu Normele autorizat pentru care se va solicita „Autorizație de construire” conf. Legii 50/91.

Lucrările vor fi realizate pe baza unui studiu și unui proiect executat de un proiectant

Conform rapoartelor de evaluare întocmite, valoarea propusă a terenului în suprafață totală de 23.395,00 m.p. și a construcțiilor existente pe acesta este de:

$$V_{prop.} = 934.200,00 \text{ euro}$$

Valoarea de piață propusă este de = 934.200,00 Euro

Plata valorii achiziției celor două proprietăți imobiliare se va face în conformitate cu prevederile contractului de vânzare cumpărare, legal întocmit, în echivalent lei la data efectivă a facturării.

MENTIUNE :

Consiliul Local al Orașului Breaza poate mări sau micșora valoarea de achiziție estimată a proprietăților imobiliare subiect al prezentului studiu, în funcție de interesele sale, de utilitatea publică a acestora și de profitabilitatea investițiilor viitoare preconizate a se realiza.

Expert,

ing. Petre Ion



IV. ANEXE:

- Hotărâre nr. 55/24.06.2020;
- Plan de amplasament și delimitare imobile;
- Certificate de urbanism terenuri;
- Fotografii proprietăți imobiliare.