

Pct. 27



*con Patrimoniu
con Economie
con Justitie*

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

conform art. 243, alin. (1) lit. a)
din O.U.G. nr. 57/2019

SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Cinematografului Gloria, imobil situat în str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, înscris în Cartea Funciară nr. 232599, aflat în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Sectorului 3 al Municipiului București

Având în vedere Referatul de Aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. _____/_____ 2026 și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și al Direcției Generale Economice nr. _____/_____ 2026;

Văzând avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de prevederile:

- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 72/15.04.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închirierii Cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București,

- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 628/26.11.2025 privind aprobarea Regulamentului – Cadru în vederea închirierii cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a), art. 139, alin. (3), art. 332, art. 333 alin. (1) - (3), alin. (5), art. 334 și art. 336 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a Cinematografului Gloria, imobil situat în str. Baba Novac nr. 25A, sector 3 (teren în suprafață de 1288,00 mp, din care construcție cu 2 nivele în suprafață de 1183,00 mp), înscris în Cartea Funciară nr. 232599, aflat în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Sectorului 3 al Municipiului București, în următoarele condiții:

- Bunul se va închiria numai pentru activități cu caracter cultural, artistic și educațional;
- Durata de închiriere este de 10 ani;
- Prețul chiriei lunare în sumă minimă de 29.400 lei fără T.V.A..

Art.2. Valoare de inventar a imobilului menționat la art. 1 este de 8.662.730,00 lei.

Art.3. Se împuternicește Sectorul 3 al Municipiului București să inițieze formalitățile necesare cu privire la organizarea licitației publice în vederea închirierii bunului menționat la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art.4. Sumele încasate cu titlu de chirie din contractul de închiriere, ca rezultat al aplicării prezentei hotărâri, se vor face venit la bugetul local al Municipiului București, în procent de 50%, iar cota de 50% - percepută ca taxă de chirie – va fi încasată de Sectorul 3 al Municipiului București.

Art.5. Sectorul 3 al Municipiului București are obligația ca în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere să transmită Municipiului București o copie conformă cu originalul a acestuia.

Art.6. Consiliul Local al Sectorului 3, Sectorul 3 al Municipiului București împreună cu direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Secretar General al
Municipiului București,
Georgiana ZAMFIR**

Nr.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

PRIMAR GENERAL

Nr. 136330 / 12.08 2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Cinematografului Gloria, imobil situat în str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, înscris în Cartea Funciară nr. 232599, aflat în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Sectorului 3 al Municipiului București

Imobilul ce reprezintă **Cinematograful Gloria** are adresa poștală str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, este înscris în Cartea Funciară nr. 232599 ca domeniu public, teren neîmprejmuit în suprafață de 1.288,00 mp, din care construcție cu 2 nivele, în suprafață de 1.183,00 mp, cu **drept de proprietate asupra terenului și construcției – Municipiul București și drept de administrare – Sectorul 3 al Municipiului București**.

Având în vedere:

- adresa Primăriei Sectorului 3 nr. 156249/16.04.2026 înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 62217/16.04.2026, la Cabinet Secretar General sub nr. 62217/16.04.2026, la Direcția Asistență Tehnică și Juridică sub nr. 62217/20.04.2026 și în cadrul Direcției Patrimoniu sub nr. 64238/20.04.2026, prin care ne transmite și **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 cu nr. 72/15.04.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închirierii Cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București, în vederea introducerii pe agenda Consiliului General al Municipiului București,**

- prevederile art. 300, alin. 1), litera c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora Consiliul Local al Sectorului 3, în calitate de administrator, efectuează formalitățile necesare cu privire la închiriere, în limitele actului de dare în administrare și cu respectarea legislației aplicabile,

- prevederile art. 332 și art. 333 alin. (1) și (3) din O.U.G. nr. 57/2019 - Codul Administrativ,

- Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și al Direcției Generale Economice,

propun spre dezbateră și aprobare prezentul proiect Consiliului General al Municipiului București privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Cinematografului Gloria, imobil situat în str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, înscris în Cartea Funciară nr. 232599, aflat în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Sectorului 3 al Municipiului București.

PRIMAR GENERAL,
Ciprian CIUCU
12.08.2026

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Direcția Generală Economică

Nr. DP 126339 / 28.07. 2026

Nr. DGE 126997 / 29.07. 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Cinematografului Gloria, imobil situat în str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, înscris în Cartea Funciară nr. 232599, aflat în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Sectorului 3 al Municipiului București

Prin adresa Primăriei Sectorului 3 nr. 156249/16.04.2026 înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 62217/06.04.2026, la Cabinet Secretar General sub nr. 62217/16.04.2026, la Direcția Asistență Tehnică și Juridică sub nr. 62217/20.04.2026 și în cadrul Direcției Patrimoniu sub nr. 64238/20.04.2026, ne-a fost transmisă Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 cu nr. 72/15.04.2026 *privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închirierii Cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București.*

Conform Raportului de specialitate nr. 145356/06.04.2026 întocmit de către Direcția Economică și Resurse Umane din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sector 3 pentru hotărârea anterior menționată:

- *"închirierea cinematografului este oportună, întrucât ar asigura un acces sporit la cultură și divertisment în proximitate",*
- *"pe de altă parte, închirierea cinematografului ar contribui la organizarea de evenimente în mod constant pentru copii, tineri, seniori sau persoane defavorizate ce ar pute transforma acest spațiu într-un loc al incluziunii, unde cultura devine un liant între oameni",*
- *"totodată, activarea constantă a cinematografului va genera beneficii economice indirecte prin stimularea activităților comerciale din zonă (cafenele, restaurante, magazine). În același timp ar contribui la revitalizarea urbană, prin atragerea de vizitatori și creșterea atractivității zonei. Astfel, cinematograful ar deveni nu doar un centru cultural, ci și un factor de dinamizare urbană".*

Potrivit evidențelor deținute de Direcția Patrimoniu, imobilul cu adresa str. Baba Novac nr. 25A, sector 3 (Cinematograful Gloria) este înscris în Cartea Funciară

nr. 232599, ca domeniu public, teren neîmprejmuit în suprafață de 1288,00 mp, din care construcție cu 2 nivele, în suprafață de 1183,00 mp, cu **drept de proprietate asupra terenului și construcției – Municipiul București și drept de administrare Sectorul 3 al Municipiului București.**

În evidențele cadastrale ale orașului București (întocmite pe bază de declarații la nivelul anului 1986), la adresa str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, figurează înscris imobil cu teren în suprafață de 1250,00 mp construcții, categoria de folosință "dotări culturale", ca proprietate de stat, cu posesor de parcelă la data întocmirii evidențelor CEN ROMANIAFILM BUFTEA.

Imobilul cu adresa str. Baba Novac nr. 25A, sector 3 (Cinematograful Gloria) a făcut obiectul:

- **OG nr. 39/14.07.2005 privind cinematografia**, cu modificările și completările ulterioare, în care în tabelul Anexa nr. 2 – Imobile care nu se află în posesia R.A.D.E.F. "România-Film", la poziția 34, este consemnat Cinematograful Gloria cu adresa Alea Bucovina nr. 7, sector 3,

- **Protocolului de predare-primire nr. 6884/CP/04.06.2016** încheiat între Primăria Sectorului 3 cu Regia Autonomă de Distribuție și Exploatarea Filmelor România Film, prin care imobilul din Alea Bucovina nr. 7, sector 3, trece în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului,

- **HCGMB nr. 216/08.06.20217** prin care Cinematograful Gloria situat în Alea Bucovina nr. 7, sector 3, a fost înscris în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București.

Totodată, imobilul ce a făcut obiectul HCGMB nr. 216/08.06.20217, pentru care s-a folosit descrierea Alea Bucovina nr. 7, este consemnat în evidențele cadastrale întocmite la nivelul anului 1986 cu nr. 25A pe str. Baba Novac, sector 3, București, adresă pe care o poartă și în prezent.

Potrivit HCLS 3 nr. 72/15.04.2026, valoarea de inventar a imobilului este de **8.662.730,00 lei.**

Aprobarea închirierii Cinematografului Gloria este condiționată de următoarele cerințe și obligații:

- Bunul se va închiria numai pentru activități cu caracter cultural, artistic și educațional;
- Durata de închiriere este de 10 ani;
- Prețul chiriei lunare în sumă minimă de 29.400 lei fără T.V.A.;
- Sumele încasate cu titlu de chirie din contractul de închiriere, ca rezultat al aplicării prezentei hotărâri, se vor face venit la bugetul local al Municipiului București, în procent de 50%, iar cota de 50% va fi încasată de Sectorul 3 al Municipiului București.

De asemenea, atribuirea contractului de închiriere al imobilului se va face de către Sectorul 3 al Municipiului București, în conformitate cu Regulamentul Cadru și a documentației de atribuire a Contractului de închiriere a Cinematografului Gloria, aprobate prin **HCLS 3 nr. 628/26.11.2025.**

Conform prevederilor art. 300, alin. 1), litera c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Sectorul 3 al Municipiului București, în calitate de administrator, efectuează formalitățile necesare cu privire la închiriere, în limitele actului de dare în administrare și cu respectarea legislației aplicabile.

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ sau de către titularul dreptului de administrare (art. 332), iar conform art. 333, alin.(1) „***Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.***”

Hotărârea trebuie să conțină următoarele elemente: datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii, destinația dată bunului, durata închirierii, prețul minim al închirierii.

Având în vedere cele de mai sus, a fost întocmit prezentul proiect de hotărâre al Consiliului General al Municipiului București privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Cinematografului Gloria, imobil situat în str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, înscris în Cartea Funciară nr. 232599, aflat în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Sectorului 3 al Municipiului București.

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana PERȘUNARU

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
Emanuela JUGUREANU

ȘEF SERVICIUL CONCESIONĂRI ȘI EXPROPRIERI,
Floriana Marina UȚĂ

ȘEF SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU,
Camelia MĂNDESCU

Întocmit: Adriana TOUFIC - expert

Toufic



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

CARTE FUNCİARĂ NR. 232599 COPIE

Carte Funciară Nr. 232599 București Sectorul 3

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str BABA NOVAC, Nr. 25A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	232599	Din acte: 1.288 Masurata: 1.413	Teren neîmprejmuit; (domeniul public)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	232599-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str BABA NOVAC, Nr. 25A	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 1183 mp; S. construita desfasurata: 1600 mp; Construcție - Cinematograf Gloria, P+1Er, Suprafata desfasurata = 1600mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51487 / 05/07/2018		
Act Administrativ nr. 216, din 08/06/2017 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 6884, din 04/06/2015 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Notarial nr. 3568, din 19/09/2018 emis de Ionescu Cristi Stefania; Act Administrativ nr. 58344SEFF, din 05/04/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Administrativ nr. 7578, din 19/06/2015 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Administrativ nr. 1836763, din 03/09/2018 emis de DGITL SECTOR 3; Act Administrativ nr. 181805, din 05/09/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Administrativ nr. 1614594/6285, din 23/04/2018 emis de Primaria Municipiului București - Directia Patrimoniu Serviciul Cadastru;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1, A1.1
B2	Înscrierea provizorie, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL SECTOR 3	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

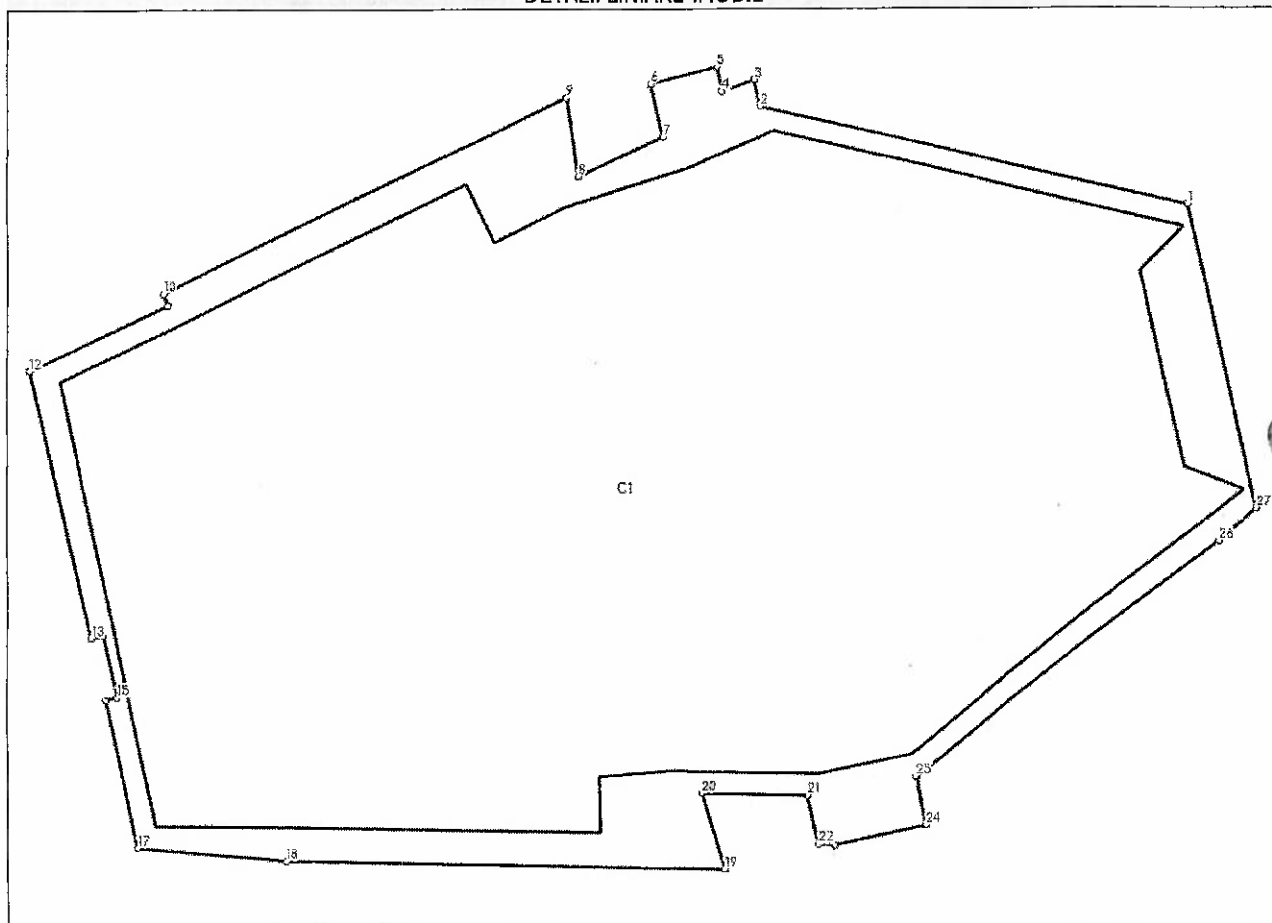
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
25813 / 09/03/2026		
Act Administrativ nr. 83859, din 02/03/2026 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI - DIRECTIA DEZVOLTARE DURABILA SI SUSTENABILITATE URBANA; Act Administrativ nr. 611, din 13/02/2026 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 770A/IUNIE 2025, din 02/06/2025 emis de ING., OANCE IONUT-SERGIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PETITIA NR. 3388, din 05/03/2026 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI - DIRECTIA DEZVOLTARE DURABILA SI SUSTENABILITATE URBANA;		
C1	"se notează faptul că imobilul a fost încadrat în "clasa de risc seismic II", conform Legii nr. 212/2022"	A1.1 A2

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
232599	Din acte: 1.288 Masurata: 1.413	(domeniul public)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.413	-	-	-	Teren intravilan delimitat de trotuarul aferent construcției

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	232599-C1	construcții administrative și social culturale	1.183	Cu acte	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 1183 mp; S. construită desfășurată: 1600 mp; Construcție - Cinematograf Gloria, P+1Er, Suprafața desfășurată = 1600 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	19.544	2	3	1.204
3	4	1.523	4	5	1.104

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	3.057
7	8	4.25
9	10	20.141
11	12	6.671
13	14	0.509
15	16	0.505
17	18	6.764
19	20	3.534
21	22	2.199
23	24	4.132
25	26	17.149
27	1	13.895

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	2.41
8	9	3.546
10	11	0.559
12	13	12.229
14	15	2.822
16	17	6.716
18	19	19.749
20	21	4.664
22	23	0.696
24	25	2.211
26	27	2.182

** 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.

Scara 1:2000
IE 232599

Scara 1:2000
IE 232599

CINEMATOGRAF

Semnatura persoana autorizata
SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL
ing. MOGOS DANIEL CONSTANTIN

~~Daniel-Constantin
Mogos~~

Digitally signed by Daniel-Constantin
Mogos
DN: cn=Daniel-Constantin Mogos,
c=RO
Location: CATEGORIA D, Serie RO-B
C. Nr. 1909/2016
Date: 2026.06.24 17:01:37 +0300

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:500
IE 232599

232599

CINEMATOGRAF "GLORIA"
885

Aleea IOR. Nr. 5

COMPLEX COMPLEZIAL "GLORIA"

Semnatura persoana autorizata
SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL
ing. MOGOȘ DANIEL CONSTANTIN

Daniel
Constantin
Mogos

Digitally signed by Daniel Constantin
Mogos
DN: cn=Daniel Constantin Mogos,
c=RO
Location: CATEGORIA D, Sena RO-B
P. 3, 1000015
Date: 2025.05.17 01:11 +0300



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 64238/ 08.06.2026

1008/09.06.26.1

Răzvan Hădăreanu

Către,

Serviciul Concesionări

În completarea adresei dumneavoastră nr. 64238/2026, referitoare la situația juridică a imobilului situat în str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, vă comunicăm următoarele:

Imobilul cu adresa str. Baba Novac nr. 25A, sector 3 (Cinematograful Gloria), a făcut obiectul:

- **OG nr. 39/14.07.2005 privind cinematografia**, cu modificările și completările ulterioare, în care în tabelul **Anexa nr.2 – Imobile care nu se mai află în posesia R.A.D.E.F. "România-Film"**, la poziția 34, este consemnat Cinematograful Gloria cu adresa Alea Bucovina nr.7, sector 3;

- **Protocolului de predare-primire nr.6884/CP/04.06.2016** încheiat între Primăria Sectorului 3 cu Regia Autonomă de Distribuție și Exploatare a Filmelor Romania Film, prin care imobilul din Alea Bucovina 7, sector 3, trece în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului;

- **HCGMB nr. 216/08.06.2017** prin care Cinematograful Gloria" situat în Alea Bucovina nr.7, sector 3, a fost înscris în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București.

Potrivit **adresei nr. 1614594/6285/2018 a Serviciului Cadastru**: "imobilul ce a făcut obiectul HCGMB nr. 216/08.06.2017, **pentru care s-a folosit descrierea Alea Bucovina nr.7, este consemnat în evidențele cadastrale întocmite la nivelul anului 1986 cu nr. 25A pe str. Baba Novac, sector 3, București, adresă pe care o poartă și în prezent.**

Anexăm, în copie:

- Extras din Anexa nr.2 la OG nr.39/14.07.2005 privind cinematografia, cu modificările și completările ulterioare;
- HCGMB nr. 216/08.06.2017.

Cu stimă,

SEF SERVICIU,

Ing. Camelia MĂNDESCU

Întocmit,
Expert superior,
Mona Iliescu

Data: 08.06.2026/2ex.

1084 / 18.06.2026

ORDONANȚĂ nr. 39 din 14 iulie 2005**privind cinematografia****EMITENT • Guvernul****Publicat în Monitorul Oficial nr 704 din data 04-08-2005****Data intrării în vigoare 09-12-2024****Formă consolidată valabilă la data 08-06-2026****Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de 09-12-2024 până la data de 08-06-2026**

Anexa nr. 2

Imobile care nu se mai află în posesia R.A.D.E.F. „România-Film”



Nr. crt.	Denumirea	Adresa	Număr de locuri	Modul în care a ieșit din patrimoniu	Observații
0	1	2	3	4	5
2.1. Imobile transferate în baza Legii nr. 303/2008					
1	Columna	Județul Alba, municipiul Alba Iulia, Str. Zorilor nr. 8	500	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
2	Victoria	Județul Alba, orașul Teiuș, Str. Clujului nr. 90	219	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
3	Arta - complex cinematografic cu 2 săli	Județul Arad, municipiul Arad, str. Vasile Alecsandri nr. 2	250 + 60	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
4	Grădina de vară Arta	Județul Arad, municipiul Arad, str. Vasile Alecsandri nr. 2	445	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008

5	Studio	Județul Arad, municipiul Arad, str. Vasile Goldiș nr. 1-3	587	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
6	Grădiște	Județul Arad, municipiul Arad, str. P. Rareș nr. 25	310	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
7	Solidaritatea	Județul Arad, municipiul Arad, Str. Codrului nr. 1	261	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
8	Popular	Județul Arad, orașul Sântana, Str. Muncii nr. 58	220	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
9	Ghioroc	Județul Arad, comuna Ghioroc nr. 86	186	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
10	București	Județul Argeș, municipiul Pitești, calea București nr. 2	459	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
11	Orizont	Județul Bacău, municipiul Bacău, str. Mărășești nr. 165	500	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
12	Capitol	Județul Bacău, municipiul Onești, Str. Poștei nr. 3	457	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
13	Uranus	Județul Bacău, orașul Târgu Ocna, str. C. Dionisie nr. 1	285	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
14	Libertatea - complex cinematografic cu 3 săli	Județul Bihor, municipiul Oradea, Str. Independenței nr. 1	961	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
15	Transilvania	Județul Bihor, municipiul Oradea, piața Regele Ferdinand nr. 2	399	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008

30	Excelsior	Municipiul București, sectorul 1, bd. Ion Mihalache nr. 174	801	Sentința civilă nr. 1.246/15.04.2014 – Curtea de Apel București – Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal prin care RADEF a fost obligată să încheie protocol de predare-primire și să predea imobilul în baza Legii nr. 303/2008 Primăriei Sector 1, București; Dosar de executare nr. 54/2018 – proces-verbal din 13.04.2018 + proces-verbal din 16.04.2018	Legea nr. 303/2008; preluat de UAT Sector 1 fără protocol de predare-primire
31	Cotroceni	Municipiul București, sectorul 6, șos. Cotroceni nr. 9	150	Sentința civilă nr. 1.246/15.04.2014 – Curtea de Apel București – Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal prin care RADEF a fost obligată să încheie protocol de predare-primire și să predea imobilul în baza Legii nr. 303/2008 Primăriei Sector 1, București; Dosar de executare nr. 58/2018 – proces-verbal din 13.04.2018 + proces-verbal din 24.04.2018	Legea nr. 303/2008; preluat de UAT Sector 1 fără protocol de predare-primire
32	Giulești	Municipiul București, sectorul 1, calea Giulești nr. 56A	350	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008

33	Imobil + teren - Grădina de vară Parc	Municipiul București, sectorul 1, Bd. Poligrafiei nr. 1	150	Sentința civilă nr. 1.246/15.04.2014 - Curtea de Apel București - Secția a VIII-a contencios administrativ și fiscal prin care RADEF a fost obligată să încheie protocol de predare- primire și să predea imobilul în baza Legii nr. 303/2008 Primăriei Sector 1, București; Dosar de executare nr. 55/2018 - proces- verbal din 13.04.2018 + proces-verbal din 14.04.2018	Legea nr. 303/2008; preluat de UAT Sector 1 fără protocol de predare- primire
34	Gloria	Municipiul București, sectorul 3, aleea Bucovina nr. 7	652	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008
35	Favorit	Municipiul București, sectorul 6, Drumul Taberei nr. 24A	944	transferat în baza Legii nr. 303/2008	Legea nr. 303/2008



CONFORM
CU ORIGINALUL



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind înscrierea imobilului "Cinematograful Gloria" situat în Aleea Bucovina nr. 7, sector 3, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu;

Văzând raportul Comisiei cultură și culte nr. 12/07.06.2017, raportul Comisiei patrimoniu nr. 47/07.06.2017 și raportul Comisiei juridice și de disciplină nr. 192/07.06.2017 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de adresa nr. 5689/17.05.2017 emisă de către Primăria Sectorului 3;

În conformitate cu prevederile:

- Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 173/09.05.2017;
 - Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (3), art. 81 alin. (2) lit. f) și art. 120 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă înscrierea imobilului "Cinematograful Gloria" situat în Aleea Bucovina nr. 7, sector 3, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București.

Art.2 Imobilul prevăzut la art. 1 se identifică potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Lista anexă la Hotărârea C.G.M.B. nr. 186/2008 se completează în mod corespunzător.

Art.4 Se împuternicește Primarul Sectorului 3 să efectueze toate procedurile aferente publicității imobiliare pentru imobilul prevăzut la art. 1.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Consiliul Local al Sectorului 3 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 08.06.2017.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Orlando Culea

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir

București, 08.06.2017
Nr. 216



Bd. Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București, România; tel.: +4021 305 55 00; www.bucuresti-primaria.ro



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 64238/.....13.05.....2026

Către,

Serviciul Concesionări

Urmare adresei dumneavoastră nr. 64238/2026, prin care solicitați informațiile pe care le deținem referitor la situația juridică a imobilului situat în str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, vă comunicăm următoarele:

Imobilul cu adresa str. Baba Novac nr. 25A, sector 3 (Cinematograful Gloria), este înscris în Cartea Funciară nr. 232599, ca domeniul public, teren neîmprejmuit în suprafață de 1288,00 mp, din care construcție cu 2 nivele, în suprafață de 1183,00 mp, cu drept de proprietate asupra terenului – Municipiul București și drept de administrare Sectorul 3 al Municipiului București.

În evidențele cadastrale ale orașului București (întocmite pe bază de declarații la nivelul anului 1986), la adresa str. Baba Novac nr. 25A, sector 3, figurează înscris imobil cu teren în suprafață de 1250,00 mp, din care 886,00 mp construcții, categoria de folosință "dotări culturale", ca proprietate de stat, cu posesor de parcelă la data întocmirii evidențelor CEN ROMANIAFILM BUFTEA.

Cu stimă,

ȘEF SERVICIU,

Ing. Camelia MĂNDESCU

Întocmit,

Expert superior,

Mona Iliescu

Data: 13.05.2026/2ex.



Serv. Conc. Nr. 728/21.04.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Diracția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Diracția Asistență Tehnică și Juridică

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIULUI

20 APR. 2026

NR. 64238 / 20.04.2026

Către,

Diracția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Persunaru

Vă transmitem alăturat, în copie, spre analiză adresa Sectorului 3 al Municipiului București nr. 156249/16.04.2026, înregistrată la Registratura Municipiului București cu nr. 62217/16.04.2026, la Cabinet Secretar General cu nr. 62217/16.04.2026 și la Diracția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 62217/20.04.2026, referitoare la **Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 3 nr. 72/15.04.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închiderii Cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București**, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În situația în care, din analiza materialelor transmise, apreciați că nu se poate întocmi proiectul de hotărâre cu documentația aferentă, vă rugăm să formulați și să ne transmiteți punctul de vedere motivat cu privire la proiectul de hotărâre pentru ca, la rândul nostru, să-l putem comunica inițiatorului în termenul legal.

În situația în care pe parcursul analizării materialului transmis considerați că sunt necesare și alte informații deținute de alte direcții din cadrul aparatului de lucru al Primarului General al Municipiului București sau instituții de interes local, vă rugăm să vă adresați direct acestora cu respectarea termenelor menționate mai sus.

Totodată, dacă în urma analizării materialului transmis considerați că nu este de competența direcției dumneavoastră vă rugăm să direcționați lucrarea direcției competente, fără a o returna direcției noastre.

Cu deosebit respect,

DIRECTOR EXECUTIV

Mariana Brod

Întocmit,
Expert Ana Nichita,
2 ex./20.04.2026

1084/Div 2026.



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

SECRETAR GENERAL AL SECTORULUI 3

ANA
20.04.2026
PF
RATJ
Hreha
Patriarca
Imortale
Judez



www.primarie3.ro

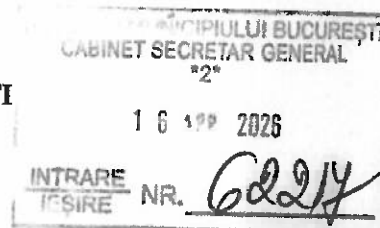
TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 EMAIL secretar@primarie3.ro
Calea Dudești nr. 191, Sector 3, 031084, București

Nr. 156249/16.04.2026

CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Domnului Primar Ciucu Ciprian

Spre știință: Consiliului General al Municipiului București



Vă transmitem, alăturat, în copie, în vederea introducerii pe agenda Consiliului General al Municipiului București:

- DP > Hotărârea nr. 72/15.04.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închirierii Cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București
 - DP > Hotărârea nr. 73/15.04.2026 prin care se solicită Consiliului General al Municipiului București să aprobe trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al acestuia a imobilului situat în str. Iosif Albu nr. 1 - Piața Iosif Albu, Sector 3, în vederea demolării și realizării unei piețe moderne, adaptate cerințelor actuale
 - AP > Hotărârea nr. 74/15.04.2026 prin care se solicită Consiliului General al Municipiului București să aprobe trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al acestuia a imobilului situat în Aleea Barajul Dunării nr. 12A - Piața Miniș, Sector 3, în vederea demolării și realizării unei piețe moderne, adaptate cerințelor actuale
 - AP > Hotărârea nr. 75/15.04.2026 prin care se solicită Consiliului General al Municipiului București să aprobe trecerea din domeniul public al Municipiului București în domeniul privat al acestuia a imobilului situate în B-dul Camil Ressu nr. 23D - Piața Râmnicu Sărat, Sector 3, în vederea demolării și realizării unei piețe moderne, adaptate cerințelor actuale
- adoptate de Consiliul Local al Sectorului 3 în ședința ordinară din data de 15 aprilie 2026.

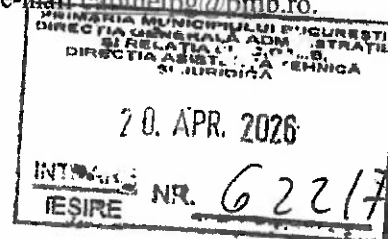
Informațiile necesare susținerii proiectelor vor fi furnizate de către:

- Domnul Sîrbu Alexandru - Director Executiv al Direcției Economice și Resurse Umane - tel 0721101929, pentru HCLS3 nr. 72/15.04.2026.
- Doamna Mehedinteanu Oana Maria - Director Executiv Adjunct al Direcției Administrative și Management Informational - tel 0729959938, pentru HCLS3 nr. 73 - 75/15.04.2026.

Menționăm că aceste hotărâri au fost transmise scanate și pe adresa de e-mail cabinetpg@pmb.ro.

Cu deosebită considerație,

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ
SECRETAR GENERAL,
EDUARD MARIAN CORHANĂ



Întocmit,
Gheorghe Elena



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Calea Dudești nr. 191, Sector 3, București
www.primarie3.ro

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închirierii Cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București

*Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali,
întrunit în ședința ordinară, azi 15.04.2026*

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 147144/CP/07.04.2026 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul de specialitate nr. 145356/06.04.2026 al Direcției Economice și Resurse Umane – Compartimentul Cultură;
- Raportul de evaluare nr. 70/23918/21.01.2026, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR;
- HCLS3 nr. 628/26.11.2025 privind aprobarea Regulamentului - Cadru în vederea închirierii cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București;
- Adresa nr. 145578/06.04.2026 a Direcției Economice și Resurse Umane – Compartimentul Cultură.

În conformitate cu prevederile:

- Art. 332 – art. 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 858 – art. 865 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de buget, finanțe, servicii publice și alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;
- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor

În temeiul prevederilor art.139 alin.(1) și art. 166 alin. (2) lit. g) coroborat cu alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București de împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închirierii Cinematografului Gloria localizat în Sectorul 3 al Municipiului București, strada Baba Novac nr. 25A, înscris în Cartea funciară cu nr.232599 având o valoare de inventar 8.662.730,00 lei, în următoarele condiții:

- a) Bunul se va închiria numai pentru activități cu caracter cultural, artistic și educațional;
- b) Durata de închiriere este de 10 ani;
- c) Prețul chiriei lunare în sumă minimă de 29.400 lei fără TVA;
- d) Cota/parte încasată de către Sectorul 3 al Municipiului București este de 50% din prețul chiriei lunare.

Art. 2. Sectorul 3 al Municipiului București se obligă să facă toate demersurile necesare în vederea atribuirii Contractului de închiriere a Cinematografului Gloria, conform Regulamentului – Cadru și documentației de atribuire a Contractului de închiriere a Cinematografului Gloria, aprobate prin HCL S3 nr 628/26.11.2025.

Art. 3. Primarul Sectorului 3, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BÎRSAN MIHAI – DANIEL**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CORHANĂ EDUARD-MARIAN**



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3 I ♥ S3
I love sector 3

CABINET PRIMAR



www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 - 28 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cabinetprimar@primarie3.ro
Calea Dădărești nr. 118 Sector 3, 031084, București

CABINET PRIMAR

Nr. 147/144
Data 07.04.2026

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închirierii Cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București

Ținând cont de potențialul Cinematografului Gloria de a deveni un veritabil centru cultural al cartierului Titan și nu numai, în contextul unei dezvoltări urbane continue, Consiliul Local al Sectorului 3 a aprobat prin Hotărârea nr. 628 din 26.11.2025 Regulamentul - Cadru în vederea închirierii cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București.

Închirierea cinematografului este oportună, întrucât ar asigura un acces sporit la cultură și divertisment în proximitate. Într-un sector dens populat, dar relativ sărac în spații culturale dedicate, Cinematograful Gloria ar putea funcționa ca un pol de atracție local, contribuind la revitalizarea urbană, activarea constantă a cinematografului generând beneficii economice indirecte prin stimularea activităților comerciale din zonă (cafenele, restaurante, magazine).

Totodată, în urma atribuirii Contractului de închiriere a Cinematografului Gloria, Sectorul 3 al Municipiului București ar beneficia de cota parte din valoarea chiriei lunare (20-50 %), conform raportului de evaluare nr. 70/23918 /21.01.2026 întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, valoarea de piață a chiriei lunare fiind de 29.400 lei fără TVA.

Luând în considerare cele prezentate și ținând seama de raportul de specialitate nr.145356/06.04.2026 al Direcției Economice și Resurse Umane – Compartimentul Cultură, am inițiat proiectul de hotărâre pe care îl supunem aprobării Consiliului Local al Sectorului 3.

PRIMAR
ROBERT SORIN NEGOIȚĂ



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3

DIRECȚIA ECONOMICĂ ȘI RESURSE UMANE

SERVICIUL ECONOMIC

COMPARTIMENTUL CULTURĂ



I ♥ S3
I love sector 3

www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cultura@primarie3.ro
Șos. Mihai Bravu nr. 428, Sector 3, București

Nr. 145356/06.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea acordului Consiliul General al Municipiului București în vederea închirierii cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București

Într-un context urban în continuă dezvoltare, în care nevoia de spații culturale accesibile devine tot mai evidentă, închirierea și utilizarea Cinematografului Gloria din Sectorul 3 reprezintă o inițiativă oportună și benefică pentru comunitatea locală. Cinematograful are potențialul de a deveni un veritabil centru cultural al cartierului Titan și al sectorului, oferind locuitorilor acces la activități educative, artistice și recreative, într-un cadru modern și prietenos.

Închirierea cinematografului este oportună, întrucât ar asigura un acces sporit la cultură și divertisment în proximitate. Într-un sector dens populat, dar relativ sărac în spații culturale dedicate, Cinematograful Gloria ar putea funcționa ca un pol de atracție local, evitând nevoia locuitorilor de a se deplasa spre centrul orașului pentru a participa la evenimente culturale. Astfel, comunitatea ar beneficia de o ofertă culturală diversificată, adaptată nevoilor și vârstelor diferite ale publicului.

Pe de altă parte, închirierea cinematografului ar contribui la organizarea de evenimente în mod constant pentru copii, tineri, seniori sau persoane defavorizate ce ar putea transforma acest spațiu într-un loc al incluziunii, unde cultura devine un liant între oameni. Proiecțiile tematice, atelierele educative, piesele de teatru sau lansările de carte ar putea stimula interesul pentru artă și ar crea un cadru favorabil dialogului și participării civice.

Totodată, activarea constantă a cinematografului va genera beneficii economice indirecte prin stimularea activităților comerciale din zonă (cafenele, restaurante, magazine). În același timp, ar contribui la revitalizarea urbană, prin atragerea de vizitatori și creșterea atractivității zonei. Astfel, cinematograful ar deveni nu doar un centru cultural, ci și un factor de dinamizare urbană.

Printr-o gestionare echilibrată și o viziune orientată spre comunitate, Gloria ar putea redeveni ceea ce a fost odinioară – un loc de întâlnire, de bucurie și de descoperire, unde cultura devine accesibilă tuturor.

In urma atribuirii contractului de inchiriere a cinematografului Gloria, Sectorul 3 al Municipiului Bucuresti ar beneficia de cota parte din valoarea chirie lunarare (20-50 %) conform



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3

DIRECȚIA ECONOMICĂ ȘI RESURSE UMANE

SERVICIUL ECONOMIC

COMPARTIMENTUL CULTURĂ

www.primarie3.ro



I ♥ S3
I love sector 3

art. 333, alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Conform raportului de evaluare nr 70/23918 /21.01.2026, valoare de piață a chiriei lunare este de 29.400 lei fara TVA (pretul nu include cheltuielile de management cladire).

Având în vedere cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Sectorului 3, proiectul de hotărâre privind solicitarea acordului Consiliul General al Municipiului București în vederea închirierii cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București.

Director executiv adjunct I

Direcția Economică și Resurse Umane,
Gheorghe Serban

Întocmit,

Mihaela Radu



EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
SPECIALIZARILE EPI, EBM

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 70/21.01.2026

Chirie de piata
Sala Gloria
Bucuresti, Sector 3
Str. BABA NOVAC, Nr. 25A
• nr cadastral - 232599

Ianuarie 2026

Catre PRIMARIA SECTORULUI 3,

RE: Raport evaluare chirie de piata SALA GLORIA , Sector 3, Bucuresti
Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii din partea dumneavoastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru obiectivul de mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

In urma aplicarii metodelor de evaluare, concluzia asupra valorii este:

Valoare chirie de
piata sala GLORIA
29.400 Lei / luna,
echivalent
5.800 Euro / luna

- Valoare de piata a chiriei nu include cheltuielile de management cladire.
- Valoarea de piata a chiriei este pentru primul an de chirie.
- Valoarea de piata a chiriei nu include TVA.

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie 18433



Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro

Cuprins

SINTEZA EVALUARII

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului
- 1.2. Identificarea clientului
- 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati
- 1.4. Activul supus evaluarii
- 1.5. Moneda evaluarii
- 1.6. Utilizarea desemnata
- 1.7. Tipul valorii utilizate
- 1.8. Data evaluarii
- 1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora
- 1.10. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea
- 1.11. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.12. Restrictiile de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.13. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.
- 2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

1) Pozitionare si rol

2) Organizare administrativa

3) Populatie si caracter demografic

4) Infrastructura si accesibilitate

5) Profil economic

6) Fond construit si dezvoltare urbana

7) Viata culturala si educationala

8) Spatii verzi si calitatea vietii

9) Concluzie (formulare profesionala)

Vecinatati – Sala Gloria, Sector 3, Bucuresti

Vecinatati imediate

Caracterul zonei

Acces la mijloace de transport

 Metrou

 Transport public de suprafata (STB)

 Acces auto

Localizare

Caracterul zonei

Accesibilitate

2.3. Informatii despre amplasament

2.4. Aspecte privind utilizarea

2.5. Descriere imobil

1. Teren

2. Constructia

3. Situatiia juridica

4. Concluzie (formulare profesionala)

Sala GLORIA (Sector 3, Bucuresti) – descriere si specificatii

1) Identificare si amplasament

2) Tip cladire si destinatie

3) Capacitate si configurare

Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro

4) Scenă – dimensiuni și condiții tehnice (publicate)	17
5) Dotări și facilități pentru public	17
6) Utilizare tipică (conform programelor publice)	17
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	18
3.1. Piața imobiliară	18
1. Evoluția generală în 2025	18
2. Cerere și tranzacții – prudență în decizii	18
3. Piața în 2026 – previziuni de stabilizare	18
4. Segmentul chirilor și imobiliare comerciale	18
**5. Diferențe regionale și sugere	18
6. Factori macroeconomici și influențe externe	19
7. Concluzii generale pentru 2025–2026	19
3.2. Piața specifică	19
3.3. Analiza și previziunea cererii	19
1) Contextul cererii: consum cultural și “trafic” de public	19
Teatru / spectacole (live)	19
Cinema	19
2) Cine generează cererea de închiriere (tipuri de “chiriași”/utilizatori)	20
3) Factorii care “trag” cererea (drivers) în piața chirilor culturale	20
A. Accesibilitatea și micro-localizarea	20
B. Calitatea dotărilor tehnice (reduce costul organizatorului)	20
C. Elasticitatea la preț în funcție de tipul evenimentului	21
D. Sezonalitatea	21
4) Cum se manifestă cererea în negocierea chiriei (tipare de piață)	21
5) Concluzii pentru 2025–2026 (cerere pe termen scurt)	21
3.4. Analiza și previziunea ofertei	21
1. Structura ofertei existente	22
a) Spații publice / instituționale	22
b) Spații private dedicate (single-screen / săli independente)	22
c) Spații multifuncționale adaptate	22
d) Multiplexuri / cinematografe comerciale	22
2. Nivelul ofertei – cantitativ	23
3. Calitatea ofertei (dotări și funcționalitate)	23
Spațiile cele mai competitive oferă:	23
Spațiile slab competitive:	23
4. Disponibilitatea și flexibilitatea ofertei	23
5. Tendințe în structura ofertei (2025–2026)	24
6. Impact asupra nivelului chirilor	24
7. Concluzie	24
3.5. Analiza echilibrului pieței specifice	25
4. EVALUAREA	26
4.1. Metodologia de evaluare	26
4.2. Abordarea prin piață – Metoda comparației directe – Stabilirea chiriei de piață	27
Modalitatea de ajustare în timp a chiriei – Sala Gloria, pe baza IPC (INS)	34
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	35
5.1. Analiza rezultatelor	35
5.2. Concluzia asupra valorii	36
6. ANEXE	37

SINTEZA EVALUARII

Client: PRIMARIA SECTOR 3
Proprietar: PRIMARIA SECTOR 3
Utilizator: PRIMARIA SECTOR 3
Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – SALA GLORIA
Data evaluarii: 15.01.2026
Data inspectiei : 15.01.2026
Data si nr raportului de evaluare : 70 / 21.01.2026

Valoare chirie lunara:

Indicator	Valoare
Chirie lunară (fără TVA) - LEI	29,400
Curs EUR/LEI	5.0891
Chirie lunară (fără TVA) - EURO	5,800

Cursul de schimb
la data evaluarii

1 euro = 5.0891 lei

Abordari utilizate

Abordarea prin piata –
Metoda comparatiei directe

Evaluator autorizat,
TREEROIU RARES
Legitimatie 18433
Specializari EPI, EBM



Birou Evaluator Rares Treerouiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluator Autorizat dl TREEROIU RARES Membru Titular ANEVAR, cu legitimația nr. 18433 valabila pe 2026.

In vederea realizarii raportului de evaluare mentionez ca nu s-a apelat la asistenta substantiala din partea niciunui alt specialist.

Evaluatorul nu are niciun interes sau legatura, in prezent sau in perspectiva, in ceea ce priveste proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici nu a fost influentat de vreuna dintre partile implicate.

Nu au existat factori care ar putea restrange abilitatea evaluatorului de a efectua prezentul raport de evaluare; informatiile si opiniile prezentate in raport sunt concluzii personale ale evaluatorului si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

1.2. Identificarea clientului

Client:

Denumire: PRIMARIA SECTOR 3

Cod de Inregistrare Fiscal: CIF 4420465

Sediu: București, strada Calea Dudești, nr 191

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati

Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat **PRIMARIA SECTOR 3** si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori, decat cu acordul acestuia.

1.4. Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara – SALA GLORIA

Element descriere	Valoare
Adresa	UAT Bucuresti Sectorul 3, Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str BABA NOVAC, Nr. 25A
Suprafata construită la sol (mp)	1183
Suprafata construită desfășurată (mp)	1600
Capacitate sală (număr locuri)	400
Dotări – lumini	Sistem iluminat scenic Dolby Stereo Surround
Dotări – sunet	Sistem sonorizare profesional
Dotări – proiector	2 proiectoare MO 5x + IAPS 35 -8-1
Suprafată scenă (mp)	120
Cabine artiști	Da

1.5. Moneda evaluarii

Concluzia finala asupra valorii va fi exprimata in lei si euro.

1.6. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este informarea clientului a utilizatorilor desemnati, in legatura cu valoarea chiriei de piata, in vederea inchirierii.

1.7. Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață** așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 102 Tipuri ale valorii și anume: *"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."*

Valoarea este exprimată în euro și lei la data de referință a evaluării, având în vedere cursul valutar la data de 15.01.2026 – 5.0891 RON/ EUR

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 15.01.2026, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului este 21.01.2026

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și orice limitări ale acestora

Pasii parcurși în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului.
La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original).
Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
- Culegerea și analiza datelor de de piață

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

Date specifice (informații primite de la client)

- Documente privind dobândirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate);
- Documente privind întabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Încheieri de întabulare);

Date economice generale (informații colectate de evaluator)

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Website-uri anunțuri imobiliare, agenții imobiliare;
- Cataloage costuri IROVAL
- Indreptare tehnice costuri Matrix Rom.
- Baza de date a evaluatorului.
- Banca Națională a României (BNR)

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

1.11. Ipoteze si ipoteze speciale

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze speciale de lucru :

- Terenul a fost identificat cu ajutorul schitelor puse la dispozitie de client. Evaluarea se face in ipoteza ca acest mod de identificare este corect, evaluatorul neavand la dispozitie nici un fel de alte informatii privind localizarea.
- Proprietatea a fost evaluata ca fiind lipsita de sarcini;
Conditii limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:
- Evaluatorul isi rezerva dreptul de a reveni asupra valorii, daca se constata ca exista si alte documente in care sunt elemente care sa afecteze valoarea exprimata in prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii așa cum au fost identificate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta între proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Daca eventuale lucrari topografice cu referire la proprietatea evaluata vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderata.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Ipoteze speciale: NU SUNT

1.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați) și în scopul precizat. Astfel, acest raport nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

1.13. Declaraarea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, emise de ANEVAR și valide la Data evaluării, acestea fiind în acord cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Au fost aplicate abordări și metode de evaluare acceptate la nivel național și internațional. Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, urmărite în cadrul prezentului raport sunt:

Standarde generale	Standarde pentru active si utilizari specifice	Ghiduri de evaluare
SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100)	SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)	GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)	SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului	
SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)		
SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103)		
SEV 104 – Informatii despre date de intrare (IVS 104)		
SEV 105 – Metode de evaluare SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106)		

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie 18433



[Handwritten signature]

Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

✦ Identificarea
proprietatii
imobiliare subiect

SALA GLORIA situat in Sector 3, Bucuresti,
Conform actelor de proprietate, imobilul este:

Element descriere	Valoare
Adresa	UAT Bucuresti Sectorul 3, Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str BABA NOVAC, Nr. 25A
Suprafata construita la sol (mp)	1183
Suprafata construita desfasurata (mp)	1800
Capacitate sala (numar locuri)	400
Dotari - lumini	Sistem iluminat scenic Dolby Stereo Surround
Dotari - sunet	Sistem sonorizare profesional
Dotari - proiector	2 proiectoare MO 5x + IAPS 35 -8-1
Suprafata scena (mp)	120
Cabine artisti	Da

Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.

✦ Descrierea juridica

Proprietar: PRIMARIA SECTOR 3, persoana juridica romana.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al PRIMARIA SECTOR 3 asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 2.)

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobandit prin Act Administrativ nr. 216, din 08/06/2017 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 6884, din 04/06/2015 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Notarial nr. 3568, din 19/09/2018 emis de Ionescu Cristi Stefania; Act Administrativ nr. 58344SEFF, din 05/04/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Administrativ nr. 7578, din 19/06/2015 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Administrativ nr. 1836763, din 03/09/2018 emis de DGITL SECTOR 3; Act Administrativ nr. 181805, din 05/09/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Administrativ nr. 1614594/6285, din 23/04/2018 emis de Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Patrimoniu Serviciul Cadastru

Date privind intabularea:

Constructiile este inregistrata in Cartea Funciara nr 232599 a Sectorului 3 al Capitalei.

Sarcini:

Conform Sectiunii III a Extrasului de Carte Funciara, asupra imobilelor nu exista sarcini.

Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Extras CF. Plan de situatie.

Date privind documentatia urbanistica:

Nu este cazul.

2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

✚ Date despre zona,
oras

1) Poziționare și rol

București este **capitala României**, principalul **pol administrativ, economic, cultural și educațional** al țării. Orașul este situat în **sud-estul României**, în Câmpia Română, și concentrează cea mai mare parte a activităților guvernamentale, financiare și culturale la nivel național.

2) Organizare administrativă

Municipiul este împărțit în **6 sectoare administrative (Sector 1–6)**, fiecare cu primărie proprie, iar administrarea generală este asigurată de **Primăria Municipiului București (PMB)**. Structura administrativă permite o gestionare descentralizată a serviciilor publice și a dezvoltării urbane.

3) Populație și caracter demografic

Bucureștiul are o populație de peste **1,7 milioane locuitori (rezidenți)**, la care se adaugă zilnic un număr semnificativ de navetiști și populație flotantă. Orașul prezintă:

- densitate ridicată a populației,
- forță de muncă diversificată,
- pondere mare a populației active și a specialiștilor cu studii superioare.

4) Infrastructură și accesibilitate

București dispune de cea mai dezvoltată infrastructură din România:

- **Rețea extinsă de transport public:** metrou (mai multe magistrale), tramvaie, autobuze, troleibuze;
- **Rețea rutieră majoră:** bulevarde radiale și inelare, legături rapide cu autostrăzile A1, A2, A3;
- **Transport aerian:** Aeroportul Internațional Henri Coandă (Otopeni), principalul hub aerian al țării;
- **Infrastructură feroviară:** Gara de Nord – nod feroviar național.

5) Profil economic

Orașul este centrul economic al României, concentrând:

- sedii de bănci, companii multinaționale și instituții financiare;
- clustere IT&C, servicii profesionale, consultanță, real estate;
- zone de birouri de clasă A (Pipera, Floreasca–Barbu Văcărescu, Centru, Orhideea–Politehnică).
-

Bucureștiul generează cea mai mare contribuție la PIB-ul național.

6) Fond construit și dezvoltare urbană

Fondul construit este eterogen:

- zone istorice și centrale (Centru Vechi, Calea Victoriei);
- cartiere rezidențiale consolidate (Titan, Drumul Taberei, Militari);
- dezvoltări imobiliare moderne (ansambluri rezidențiale noi, clădiri de birouri, centre comerciale).

Orașul se află într-un proces continuu de reconfigurare urbană și regenerare.

7) Viață culturală și educațională

București este principalul centru cultural al țării, cu:

- teatre, opere, săli de concerte, cinematografe;
- muzee de importanță națională;
- universități și centre de cercetare prestigioase.

Oferta culturală este diversă și activă pe tot parcursul anului.

8) Spații verzi și calitatea vieții

Municipiul dispune de parcuri urbane de mari dimensiuni (Herăstrău, Tineretului, IOR), zone de agrement și lacuri. Calitatea vieții este influențată de:

- accesul la servicii publice,
- infrastructură,
- dinamica pieței imobiliare și a locurilor de muncă.

9) Concluzie (formulare profesională)

București reprezintă principalul centru urban al României, cu o importanță strategică majoră la nivel național și regional, caracterizat prin accesibilitate ridicată, infrastructură complexă, diversitate funcțională și un nivel ridicat al activității economice și culturale, fiind un pol atractiv pentru investiții, locuire și activități culturale.

Planurile strategice locale și regionale vizează atragerea de investiții europene, susținerea inovației, promovarea turismului și îmbunătățirea calității vieții.

✚ Date despre
vecinatati

Vecinătăți – Sala Gloria, Sector 3, București

Vecinătăți imediate

- **Parcul Alexandru Ioan Cuza (IOR)** – zonă verde de mari dimensiuni, pol de agrement și trafic pietonal intens
- **Clădiri de locuințe colective** (blocuri P+4 / P+10) – regim predominant rezidențial
- **Unități de învățământ** (școli, grădinițe)
- **Spații comerciale de proximitate** (magazine alimentare, farmacii, servicii)
- **Instituții publice și culturale locale**
- **Parcări publice și parcări adiacente** blocurilor de locuințe

Caracterul zonei

- Zonă urbană consolidată, cu funcțiuni mixte (rezidențial – comercial – cultural)
- Cartier cu densitate medie-ridică, infrastructură complet dezvoltată
- Grad bun de vizibilitate și accesibilitate pietonală

Acces la mijloace de transport

 Metrou

- **Metrou Titan (M1)** – aproximativ 8-10 minute de mers pe jos
- **Metrou Costin Georgian (M1)** – aproximativ 10-12 minute de mers pe jos

 Transport public de suprafață (STB)

- **Autobuze:** linii care deservesc Bulevardul Nicolae Grigorescu, Bulevardul Liviu Rebreanu și zonele adiacente
- **Tramvaie:** linii active în proximitatea cartierului Titan, cu legături rapide către centrul municipiului
- **Troleibuze:** accesibile în zona adiacentă

 Acces auto

- Acces facil din:
 - Bd. Nicolae Grigorescu
 - Bd. Liviu Rebreanu
 - Str. Bucovina
- Zonă cu circulație rutieră medie, specifică cartierelor rezidențiale mature
- Posibilități de parcare publică în zona adiacentă.

Amplasarea

Sala Gloria este amplasată în municipiul București, Sector 3, pe Strada Bucovina nr. 6, într-o zonă urbană consolidată, cu funcțiuni mixte, predominant rezidențiale și culturale.

Localizare

Imobilul este situat în cartierul Titan, una dintre zonele mature ale Capitalei, caracterizată printr-o densitate ridicată a populației, infrastructură complet dezvoltată și acces facil la servicii publice. Amplasamentul se află în apropierea unor axe rutiere importante și a unor puncte de interes major pentru comunitate.

Caracterul zonei

Zona are un caracter rezidențial-urban, cu inserții de spații comerciale, instituții de învățământ și obiective culturale. În imediata vecinătate se regăsesc:

- clădiri de locuințe colective (blocuri de apartamente),
- spații verzi și de agrement,
- unități comerciale de proximitate,
- instituții publice și educaționale.

Prezența Parcului Alexandru Ioan Cuza (IOR) în apropiere conferă zonei un plus de atractivitate și generează un flux pietonal constant.

Accesibilitate

Amplasamentul beneficiază de accesibilitate foarte bună, atât pietonală, cât și auto:

- acces rapid la rețeaua de transport public (metrou – magistrala M1, autobuze, tramvaie);
- acces auto facil din bulevarde principale ale zonei (Bd. Nicolae Grigorescu, Bd. Liviu Rebreanu);
- posibilități de parcare în zona adiacentă.

2.3. Informatii despre amplasament

Geografia	Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ dreptunghiulara.
Accesul la drum public	Proprietatea acces la drumuri publice moderne , asfaltate cu acces auto si pietonal.
Facilitati	Nu este cazul.
Utilitati	Utilitati de care dispune proprietatea: Energie electrica: Da. Gaze: Da Apa: Da
Servituti si restrictii	Nu exista

AMPLASAREA PE HARTA



<https://maps.app.goo.gl/Y7T9YxXgmxwQEbAE6>

Birou Evaluator Rares Treerniu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro

2.4. Aspecte privind utilizarea

✦ **Utilizarea proprietatii la data inspectiei** La data inspectiei proprietatea era se afla in stare buna, fiind renovata recent.

✦ **Analiza celei mai bune utilizari**

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe terenurilor intravilane si de posibilitatile de folosire a acestora.

Concluzia este că:

In conditiile pietei actuale, cea mai bună utilizare a proprietății în este ca proprietate imobiliara – teren pretabil pentru proprietati culturale.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal conform Autorizatie de Construire.
- indeplineste conditia de fizic posibila (deschidere teren / acces / etc)
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

2.5. Descriere imobil

Imobilul analizat este situat în municipiul București, Sectorul 3, la adresa Strada Baba Novac nr. 25A, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 232599 București – Sector 3. Proprietatea este alcătuită din teren intravilan și construcție cu destinație culturală, respectiv Cinematograf Gloria.

1. Teren

Terenul aferent imobilului este intravilan, neîmprejmuit, aparținând domeniului public, având următoarele caracteristici:

- Suprafață din acte: 1.288 mp
- Suprafață măsurată: 1.413 mp
- Categorie de folosință: curți-construcții
- Regim juridic: domeniul public
- Terenul este delimitat de trotuarul aferent construcției, fiind integrat în țesutul urban existent.

2. Construcția

Pe teren este edificată o construcție identificată cadastral cu nr. **232599-C1**, având destinația de construcții administrative și social-culturale, cunoscută ca **Cinematograf Gloria**.

Caracteristici principale ale construcției:

- **Regim de înălțime:** P+1E
- **Suprafață construită la sol:** 1.183 mp
- **Suprafață construită desfășurată:** 1.600 mp
- **Situație juridică:** construcție cu acte
- **Funcțiune:** spațiu cultural – cinematograf / sală de spectacole

Construcția este amplasată integral pe terenul descris, fiind adaptată funcțiunii culturale și utilizării publice.

3. Situația juridică

- **Drept de proprietate:** Municipiul București, cotă 1/1, dobândit prin lege
- **Drept de administrare:** Consiliul Local Sector 3
- **Sarcini:** nu sunt înscrise sarcini, ipoteci sau alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate

Imobilul este liber de sarcini, conform mențiunilor din cartea funciară.

4. Concluzie (formulare profesională)

Imobilul situat în București, Sector 3, Str. Baba Novac nr. 25A, este compus din teren intravilan aparținând domeniului public și o construcție cu destinație social-culturală (Cinematograf Gloria), având regim de înălțime P+1E și o suprafață construită desfășurată de 1.600 mp, fiind înscris în cartea funciară fără sarcini și aflat în administrarea Consiliului Local Sector 3.

Sala GLORIA (Sector 3, București) – descriere și specificații

1) Identificare și amplasament

- **Denumire locație:** Sala Gloria (utilizată ca sală de spectacole; asociată în comunicări și cu „Teatrul Metropolis – Sala Gloria”)
- **Adresă:** Strada Bucovina nr. 6, Sector 3, București
- **Zona / repere:** în proximitatea Parcului Al. I. Cuza (IOR), cartier Titan
- **Telefon (listat public):** 0374 956 169

2) Tip clădire și destinație

- Spațiu cultural de tip sală de spectacole interioară, utilizată pentru teatru, stand-up comedy, spectacole pentru copii, evenimente artistice (conform programărilor publice de evenimente).
- Locația este descrisă ca fostul Cinema Gloria, în prezent sală modernă de spectacole.

3) Capacitate și configurare

- **Capacitate sală:** 400 locuri

(Notă: în unele surse istorice despre „Cinema Gloria” apar alte valori de capacitate; pentru sala de spectacole folosită curent ca „Sala Gloria” apare capacitatea de 400 locuri.)

4) Scenă – dimensiuni și condiții tehnice (publicate)

- **Înălțime utilă scenă:** 4,5 m (menționat „fără cortină”)
- **Deschidere scenă:** 12 m
- **Înălțime până la tavan:** 5 m
- **Adâncime scenă:** 10 m
- **Echipare tip black-box:** menționată „garnitură neagră” (drapaje/mascări)

5) Dotări și facilități pentru public

- **Aer condiționat**
- **Toalete**
- **Accesibilitate pentru persoane cu mobilitate redusă (scaun cu roțile)**
- **Wi-Fi**

6) Utilizare tipică (conform programelor publice)

- **Locația găzduiește frecvent:**
 - comedii / teatru,
 - stand-up,
 - spectacole pentru copii,
 - concerte / recitaluri (în funcție de producții).

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piața imobiliară

1. Evoluția generală în 2025

Prețurile locuințelor au continuat să crească în 2025, în ciuda unui context economic dificil, marcat de inflație ridicată, costuri mai mari de construcție și incertitudine pe piețele financiare. Prețurile medii solicitate de vânzători la nivel național au crescut semnificativ față de 2024, iar indicatorii principali ai pieței imobiliare au arătat trenduri ascendente.

De exemplu, în statisticile platformelor imobiliare principale, prețurile apartamentelor au înregistrat creșteri anuale cu două cifre (aproximativ +13% față de 2024), evidențiind persistența cererii.

2. Cerere și tranzacții – prudență în decizii

Volumul tranzacțiilor a scăzut, în parte din cauza costurilor ridicate de finanțare și a incertitudinii economice, ceea ce a determinat cumpărători și investitori să fie mai selectivi și să își amâne deciziile importante privind achiziția de locuințe.

- Mulți potențiali cumpărători anticipează scăderi sau stagnare a prețurilor în 2026, ceea ce a generat negocieri mai intense și prelungirea perioadei de luare a deciziilor.
- Această prudență se reflectă și în sondaje, unde o parte semnificativă a persoanelor interesate de achiziții se așteaptă la postări ale prețurilor în 2026.

3. Piața în 2026 – previziuni de stabilizare

În 2026, piața imobiliară din România este așteptată să treacă printr-o fază de stabilizare sau ajustare moderată:

- Prețurile locuințelor ar putea înregistra creșteri mai moderate comparativ cu 2025, cu unele estimări ce sugerează majorări de 5–10%, în funcție de regiune și segmentul locuințelor.
- În anumite orașe sau categorii de proprietăți, stagnarea sau ajustările ușoare ale prețurilor ar putea avea loc, influențate de factori macroeconomici, accesul la finanțare și puterea de cumpărare.

4. Segmentul chiriilor și imobiliare comerciale

Segmentul spațiilor de birouri și de închiriere comerciale arată semne de consolidare, cu așteptări ca chiriile să continue să crească sau să rămână stabile, în special pentru activele de calitate ridicată.

**5. Diferențe regionale și sugere

nțe geografice**

Există diferențe semnificative între piețele locale:

- București continuă să fie cea mai scumpă piață, cu prețuri ale imobilelor și chiriilor ceva mai ridicate decât în alte orașe mari din România.

- Orașe precum Craiova, Cluj-Napoca, Timișoara etc. au înregistrat ritmuri de creștere solide, dar și variații semnificative ale nivelului prețurilor, uneori mai accelerate decât media națională.

6. Factori macroeconomici și influențe externe

 Factori precum costul finanțării (dobânzile creditelor ipotecare), condițiile macroeconomice generale, inflația și politicile fiscale vor influența semnificativ dinamica pieței. Ratele de dobândă ridicate pot limita accesibilitatea pentru unii cumpărători, în timp ce o eventuală scădere a acestora ar putea stimula cererea.

7. Concluzii generale pentru 2025–2026

 Piața imobiliară din România în perioada 2025–2026 poate fi caracterizată prin:

- Creștere a prețurilor rezidențiale, dar cu semne de temperare și prudență.
- Scădere a tranzacțiilor și decizii mai ponderate ale cumpărătorilor.
- Stabilizare relativă a pieței în 2026, cu segmentarea clară între zone și tipuri de proprietăți.
- Chirii și segmentul comercial influențate de cererea pentru spații eficiente și bine localizate.

3.2. Piața specifică

Piața specifică este cea a imobilelor destinate funcțiunii culturale și utilizării publice.

3.3. Analiza și previziunea cererii

1) Contextul cererii: consum cultural și "trafic" de public

Teatru / spectacole (live)

- În România, instituțiile și companiile de spectacole și concerte au susținut în 2024 circa 26,0 mii reprezentații (în țară), urmărite de aproximativ 6,9 milioane spectatori.
- Tendința recentă indică o ușoară creștere a publicului față de anul anterior (la nivel agregat).

Implicație pentru cererea de chirie: piața "live" rămâne activă (turnee, producții independente, stand-up, spectacole pentru copii), susținând o cerere constantă pentru închiriere pe seară/pe oră și pentru rezidențe pe perioade scurte (serii de reprezentații).

Cinema

- Datele publice indică o scădere a numărului de spectatori la cinema în 2024 (aprox. 11,2 milioane) față de 2023 (aprox. 13,1 milioane), iar încasările au scăzut ușor, în contextul creșterii prețului mediu al biletelor.

- Statisticile CNC (Anuarul cinematografiei) sunt o sursă de referință pentru evoluțiile de spectatori/încasări și confirmă dinamica post-pandemică (vârf în 2023, ajustare în 2024).

Implicație: cererea de spații tip cinema (în special single-screen/independente) tinde să fie mai sensibilă la puterea de cumpărare și la competiția alternativelor (streaming), ceea ce influențează direct **bugetul de chirie** și preferința pentru **costuri variabile** (ex. share din încasări / chirie per eveniment).

2) Cine generează cererea de închiriere (tipuri de "chiriasi"/utilizatori)

1. **Companii de teatru / producători independenți**
 - Caută săli cu 200–600 locuri, scenă funcțională, backstage, dotări minime de lumină și sunet.
 - Preferă contracte flexibile: închiriere pe zi / seară, pachete pe 2–8 reprezentații, sau rezidențe de 1–4 săptămâni.
2. **Promotori / organizatori de evenimente** (stand-up, conferințe, gale, lansări)
 - Cerere puternic dependentă de **calendar** (weekend, sărbători, "sezon" – toamnă/iarnă).
 - Sensibili la acces (metrou/parcare), vizibilitate și capacitate.
3. **Zona educațională și corporate**
 - Închiriază pentru **evenimente interne, training, premiere, festivaluri școlare**, de obicei în intervale de zi sau început de seară, cu cerințe AV (proiecție, microfoane).
4. **Festivaluri / rețele de distribuție culturală**
 - Negociază pachete multi-zile și condiții preferențiale; cerințe tehnice mai ridicate.

3) Factorii care "trag" cererea (drivers) în piața chiriilor culturale

A. Accesibilitatea și micro-localizarea

- Cererea este mai ridicată pentru săli cu:
 - acces rapid la transport public,
 - zone cu densitate rezidențială mare (public local),
 - proximitate de poluri comerciale / promenadă (flux pietonal).

B. Calitatea dotărilor tehnice (reduce costul organizatorului)

- **Sunet/lumini/proiecție:** dacă sala are dotări bune și personal tehnic, organizatorul economisește (închiriere echipamente, logistică), deci acceptă o **chirie mai mare**.
- În lipsa dotărilor, cererea se mută către săli "ready-to-play" sau se negociază agresiv.

C. Elasticitatea la preț în funcție de tipul evenimentului

- **Stand-up / teatru comercial:** de regulă bugete mai robuste, focus pe capacitate și vânzări bilete → toleranță mai mare la chirie.
- **Producții culturale independente / educaționale:** bugete fragile → preferă tarife reduse, granturi, parteneriate, sau încasări partajate.

D. Sezonalitatea

- **Vârfuri:** octombrie–decembrie și februarie–mai (și week-end).
- **Minime:** iulie–august (vacanțe), uneori ianuarie (după sărbători) – depinde de oraș și profil.

4) Cum se manifestă cererea în negocierea chiriei (tipare de piață

În piață apar frecvent 3 modele (în funcție de risc și de profilul sălii):

1. **Chirie fixă per oră/per seară** (cel mai des pentru săli publice/municipale sau private bine poziționate)
2. **Chirie fixă + costuri tehnice** (operator tehnic, pază, utilități, curățenie)
3. **Revenue share / minim garantat + procent din încasări** (mai des în evenimente cu risc, festivaluri, sau săli care vor să maximizeze ocuparea)

Tendința generală, în contextul costurilor mai ridicate și al prudenței la bugete, este către flexibilitate și pachete negociate (mai ales pentru seri multiple).

5) Concluzii pentru 2025–2026 (cerere pe termen scurt)

- Segmentul spectacole live rămâne un motor important: volum mare de reprezentații și public agregat semnificativ → susține cererea pentru săli medii, bine conectate.
- Segmentul cinema este mai volatil (scădere de spectatori în 2024) → cererea de chirie pentru spații tip cinema este mai sensibilă și se mută spre:
 - evenimente hibride (proiecții + Q&A, festivaluri),
 - închirieri corporate,
 - conversii către sală multifuncțională.
- Pentru proprietari/administratori, strategia cu cerere cea mai solidă în 2025–2026 este poziționarea sălii ca spațiu cultural multifuncțional (teatru + stand-up + copii + corporate), cu dotări tehnice care reduc costul organizatorilor.

3.4. Analiza și previziunea ofertei

1. Structura ofertei existente

Oferta de spații destinate activităților culturale este relativ limitată și eterogenă, fiind compusă din mai multe categorii distincte:

a) Spații publice / instituționale

- cinematografe și teatre aflate în proprietatea sau administrarea autorităților publice (primării, consilii locale);
- clădiri cu destinație culturală istorică, modernizate parțial;
- oferă de regulă închiriere punctuală (per spectacol / per zi).

Caracteristică principală:

ofertă stabilă, dar rigidă ca program și condiții contractuale.

b) Spații private dedicate (single-screen / săli independente)

- foste cinematografe reconvertite;
- săli private de spectacole cu capacitate medie (200–600 locuri);
- localizate preponderent în zone urbane consolidate

Caracteristică:

ofertă redusă numeric, dar foarte căutată, datorită flexibilității și dotărilor tehnice.

c) Spații multifuncționale adaptate

- săli de conferințe, centre culturale, spații de evenimente;
- utilizate alternativ pentru spectacole, proiecții, stand-up, evenimente corporate;
- pot necesita adaptări tehnice suplimentare.

Caracteristică:

ofertă mai largă, dar neomogenă calitativ și cu limitări funcționale.

d) Multiplexuri / cinematografe comerciale

- spații mari, integrate în centre comerciale;
- rar disponibile pentru închiriere clasică;
- utilizate punctual pentru premiere, proiecții speciale sau evenimente corporate.

Caracteristică:

ofertă foarte limitată pentru închiriere culturală independentă.

2. Nivelul ofertei – cantitativ

- Numărul sălilor dedicate exclusiv activităților culturale este redus comparativ cu cererea potențială, mai ales în orașele mari.
- O parte semnificativă a fondului construit este:
 - o învechit,
 - o insuficient modernizat,
 - o subutilizat din cauza costurilor de operare.

Rezultatul este o ofertă rigidă, cu puține alternative pentru organizatorii de evenimente.

3. Calitatea ofertei (dotări și funcționalitate)

Spațiile cele mai competitive oferă:

- scenă funcțională și vizibilitate bună;
- instalații de sunet, lumini și proiecție integrate;
- cabine artiști și spații tehnice;
- acces public facil și infrastructură urbană completă.

Spațiile slab competitive:

- lipsa dotărilor tehnice moderne;
- acustică deficitară;
- lipsa backstage-ului;
- acces dificil sau parcare limitată.

Diferențele de calitate generează variații semnificative ale nivelului chiriilor.

4. Disponibilitatea și flexibilitatea ofertei

Oferta este caracterizată prin:

- disponibilitate limitată în intervalele de vârf (weekend, seara);
- program încărcat pentru sălile bine poziționate;
- flexibilitate mai mare în perioadele de extrasezon

Modele de ofertare întâlnite:

- chirie fixă / oră sau / spectacol;
- chirie fixă + costuri tehnice;
- pachete pentru mai multe evenimente;
- partajarea veniturilor (mai ales la spații cu grad de ocupare scăzut).

5. Tendințe în structura ofertei (2025–2026)

- **Conversia spațiilor culturale** către format multifuncțional (teatru + stand-up + copii + corporate);
- investiții selective în **modernizarea dotărilor tehnice**;
- reducerea ofertei de cinematografe clasice single-screen;
- creșterea importanței sălilor medii, bine echipate, cu costuri predictibile.

Oferta se adaptează cererii, dar într-un ritm lent, din cauza investițiilor ridicate necesare.

6. Impact asupra nivelului chirilor

Structura actuală a ofertei determină:

- **menținerea chirilor la niveluri ridicate** pentru sălile bine localizate și dotate;
- presiune asupra spațiilor slab echipate (discounturi, negocieri);
- avantaj competitiv pentru sălile publice modernizate sau private eficiente.

7. Concluzie

Oferta de spații destinate activităților culturale este limitată, fragmentată și diferențiată calitativ, cu un număr redus de săli moderne, bine dotate și flexibile. Această structură a ofertei susține un nivel relativ ridicat al chirilor pentru spațiile performante și favorizează adaptarea sălilor către funcțiuni multifuncționale, în vederea maximizării gradului de ocupare.

3.5. Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluda ca proprietatea de evaluat are lichiditate mica.

4. EVALUAREA

4.1. Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale caror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumparator rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumparatorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, vor fi aplicate doar două abordări, bazate pe date de intrare în cantitate și cu credibilitate satisfăcătoare (este vorba despre abordarea prin venit și cea prin cost); abordarea care nu s-a aplicat, respectiv cea prin piață, nu este adecvată și nici relevantă în acest caz.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

- **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora;
- **extracția de pe piață** – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
- **metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități
- **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

1. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 2. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 3. pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 4. dacă există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
 - **analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.
- În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: **Abordarea prin piață – Metoda Comparatiei directe.**

4.2. Abordarea prin piață – Metoda comparației directe – Stabilirea chiriei de piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este **grila de piață** care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Comparabile utilizate).

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV) și IVS:

Chiria de piață este suma estimată pentru care un imobil (sau un drept asupra acestuia) ar fi închiriat, la data evaluării, între un locator și un locatar dornici să încheie tranzacția, într-o tranzacție echilibrată, în condiții concurențiale, după o expunere adecvată pe piață.

2. Scopul evaluării

Stabilirea chiriei de piață are mai multe scopuri:

- Fundamentează decizia de stabilire a chiriei într-un contract nou sau renegociat;
- Este utilizată în audituri interne sau externe;
- Este cerută pentru raportări financiare (conform IFRS 16);
- Servește autorităților publice (închiriere spații în domeniul public sau privat al statului);
- Poate fi folosită pentru justificarea bugetării costurilor operaționale.

3. Metode utilizate în evaluarea chiriei de piață

Evaluarea chiriei de piață se bazează pe analiza pieței și comparații directe:

☑ Metoda comparării directe

- Este metoda principală folosită;
- Se compară chiria estimată cu chiriile practicate pentru imobile similare (ca locație, suprafață, caracteristici, dotări);
- Se aplică ajustări pentru diferențele dintre proprietăți (ex: stare tehnică, poziționare, etaj, facilități, perioada contractului, indexare etc.).

☑ Metoda venitului (secundară)

- Se estimează chiria ca o componentă a valorii economice, în funcție de randamentele practicate în zonă;
- Este utilă mai ales pentru spații deja închiriate sau pentru estimări pe termen lung.

4. Elemente analizate în raportul de evaluare

- Localizarea proprietății (accesibilitate, zonă comercială/rezidențială, vecinătăți);
- Tipul spațiului: birou, retail, industrial, logistic, rezidențial;
- Suprafața închirială (GLA) și configurația;
- Nivelul dotărilor: HVAC, rețele IT, lifturi, paza, parcare;
- Durata contractului și condițiile de închiriere (termene, indexare, facilități);
- Datele tranzacționale din piață (chirie €/mp/lună), ajustate în funcție de termeni și condiții.

COMPARABILE FOLOSITE SUNT URMATOARELE:

Comparabile închiriere

Comparabila 1

<https://ccs.ro/sali-si-spatii/>



ACASA Noutăți Despre noi Evenimente Activități

Pentru mai multe detalii vizitați-ne pe **WWW.CCS.RO**

Vezi filmul

Sala de spectacole „Toma Laurențiu”
etaj 2 – 460 locuri fixe.

Tarif sală – 875 lei/oră. Se achită minim 2 ore.

Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatoreproprietati.ro

Comparabila 2

<https://ccs.ro/sali-si-spatii/>

The advertisement features a dark background with a large, light-colored circle in the center. Inside the circle, the text "Sala de spectacole Student Club" is written in a bold, sans-serif font. Below this, it says "etaj 2 - 200 locuri mobile". To the left of the circle, the text "Casa de Cultură a Studenților - București" is written vertically. At the bottom right of the circle, there is a button that says "Vezi Sala". Below the main image, the text "Sala Student Club – etaj 2 – 200 locuri mobile" and "Tarif Sală – 550 lei/oră. Se achită minim 2 ore" is displayed.

Casa de Cultură a Studenților - București

**Sala de spectacole
Student Club**

etaj 2 - 200 locuri mobile

Vezi Sala

Sala Student Club – etaj 2 – 200 locuri mobile

Tarif Sală – 550 lei/oră. Se achită minim 2 ore

Comparabila 3

<https://teatrul Elisabeta.ro/inchiriere-sala/>

The screenshot shows the website of Teatrul Elisabeta. The header includes the website name and a navigation menu with links: Emisi... B Str S... Primar... Arhiva... Tăce... Evalu... Sala Gl... Inchirier... https://... CCS - S... Below the header, there is a section titled "DESPRE NOI SPECTACOLE ȘI BILETE DEPLASĂRI ACTORII NOȘTRI DINNER & A SHOW CURSURI ACTORIE CORPORATE EVENTS CONTACT". A sub-header reads "Evenimentul tău corporate merită un spațiu pe măsură." The main text describes the theater as a perfect location for corporate events, mentioning symposiums, seminars, and congresses. It lists the types of events they can organize: Simpozioane, Seminare, and Congrese. It also mentions that they offer a suitable environment for corporate congresses, facilitating the exchange of ideas and networking. The text concludes with "Căutați o atmosferă propice discuțiilor de afaceri și networking-ului în cadrul Teatrului Elisabeta".

teatrul Elisabeta.ro

Emisi... B Str S... Primar... Arhiva... Tăce... Evalu... Sala Gl... Inchirier... https://... CCS - S...

DESPRE NOI SPECTACOLE ȘI BILETE DEPLASĂRI ACTORII NOȘTRI DINNER & A SHOW CURSURI ACTORIE CORPORATE EVENTS CONTACT

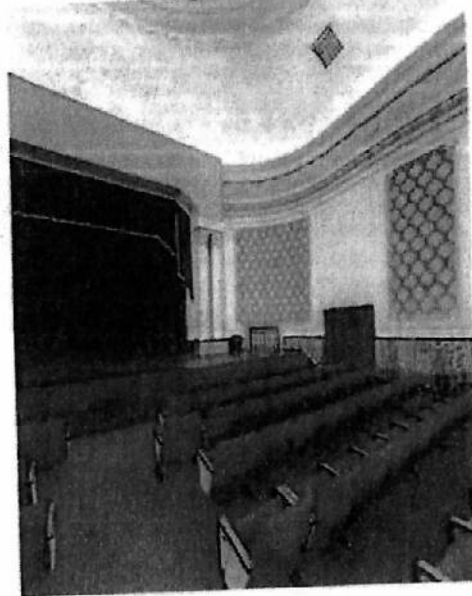
Evenimentul tău corporate merită un spațiu pe măsură.

Teatrul Elisabeta este locația perfectă pentru a găzdui evenimente corporate memorabile. Indiferent dacă organizezi un simpozion, un seminar, un congres, conferință de presă, oferim un cadru elegant și versatil pentru evenimentul tău.

Iată ce tipuri de evenimente corporate poți organiza la noi:

- **Simpozioane**
Organizează simpozioane și evenimente premium într-un mediu artistic și sofisticat
- **Seminarii**
Îți asigurăm un spațiu care să te inspire, cu facilități tehnologice de înaltă calitate
- **Congrese**
Oferim un ambient potrivit pentru congresele corporate, facilitând schimbul de idei și networking-ul
- **Conferințe de presă**
Impresionează-ți pe invitați cu un eveniment într-un spațiu elegant și profesionist
- **Întâlniri de afaceri**
Căutați o atmosferă propice discuțiilor de afaceri și networking-ului în cadrul Teatrului Elisabeta

Birou Evaluator Rares Treerolu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro



Comparabila 4
https://doc.pmb.ro/consiliu/dezbatere/1666/v1_ph_1666_xerox-scan_30042024111839.pdf

www.doc.pmb.ro/consiliu/dezbateri/1666/v1_ph_1666_xerox_scan_30042024111633.pdf

Bilete spectacole/evenimente în Amfiteatrul spații neconvenționale:					
4. Preț integral	10 – 30 lei				
5. Reduceri aplicabile	Identice cu cele de la pct 3 lit. a-e				
Bilete spectacole online:					
6. Preț integral – bilete se achiziționează doar online	15 – 50 lei				
Tarifele de la punctele 4-6 includ timbru teatral, timbru Crucea Roșie și impozit pe spectacole.					
Tarife ateliere/workshopuri realizate în cadrul proiectelor					
7. Preț integral	50 – 100 lei/sesiune de atelier de 2 ore				
Tarife realizare tururi ghidate					
8. Preț integral	10 – 20 lei				
Tarife caiete program.					
Caiete program spectacole	5 – 10 lei, în funcție de costurile de producție				
Tarife închiriere și taxe fotografice					
Descriere	1 oră	2 ore	3 ore	4 ore	5 ore
Tarif închiriere Sală spectacole	800 lei	1 200 lei	1 600 lei	2 400 lei	4 000 lei
Tarif închiriere Amfiteatru	400 lei	800 lei	1 200 lei	1 600 lei	2 500 lei
Taxă realizare fotografii	300 lei	500 lei	800 lei	1 000 lei	2 000 lei
Taxă realizare filmare	500 lei	1 000 lei	1 500 lei	2 000 lei	4 000 lei

Comparabila 5

<https://salaluceafarul.ro/inchiriere-sala/>

<https://salaluceafarul.ro/inchiriere-sala/>

Inchiriere Sala

Cu o capacitate de 500 de persoane și un foaier de 400 de metri pătrați, sala-cinema este spațiul ideal pentru organizarea oricărui eveniment, de la piese de teatru, concerte, spectacole de dans și proiecte de film, până la conferințe și simpozioane.

Avantajele pe care le oferă spațiul sunt:

- Scenă de 12,5 m lățime și 7 m adâncime
- Proiector 20, 3D
- Culisă cu acces pe scenă din ambele laterale
- Ecran de proiectie tip cinema cu dimensiunea de 7x13 m
- Sonorizare și lumini
- Cabluri televizor
- Sistem de climatizare adaptat suprafeței și capacității aăliu
- Foaier de 400 de mp
- Garderobă
- Bar
- Acces facil atât la mijloacele de transport în comun, cât și la parcare subterană de la Universitate
- Spațiu de alipaj
- Autentificație ISU
- Casă de bilete

Sinteza analiza de piata:

Capacitate sală subiect (locuri)	400	locuri
Coeфициent scalare capacitate (β) – folosit în ajustarea	0.30	
Rata TVA (opțional, pentru total cu TVA)	21.00%	
Marjă interval recomandat (±)	10.00%	
Monedă (text)	RON	
Data referință	15-Jan-2026	

ID	Nume sală	Oras/Zonă	Capacitate (locuri)	Suprafață scenă (mp)	Tip scaune (Fixe/Mobile/Mix)
Comp 1	Sala de spectacole TOMA LAURENTIU	Sector 5 / Plevnei	460	70	Fixe
Comp 2	Sala de spectacole STUDENT CLUB	Sector 5 / Plevnei	200	15	Mobile
Comp 3	Sala REGINA MARIA Teatrul Elisabeta	Sector 5 / Cismigiu	330	66	Fixe
Comp 4	Teatrul MASCA	Sector 6 /Uverturii	200	15	Fixe
Comp 5	Sala LUCEAFARUL	Sector 1 Universitate	500	84	Fixe

Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro

Metodologie calcul:

Metodologia utilizată are la bază abordarea prin piață, prin analiza comparativă a tarifelor de închiriere practicate pentru săli de spectacol similare, cu ajustări cantitative și calitative pentru a reflecta caracteristicile specifice ale sălii subiect (400 locuri).

Etapele de calcul sunt următoarele:

1. Determinarea tarifului efectiv al comparabilelor

Pentru fiecare sală analizată se determină tariful efectiv/oră, prin includerea tuturor costurilor relevante:

- o tarif de bază/oră;
- o costuri suplimentare obligatorii (personal tehnic, taxe fixe/eventiment), repartizate pe numărul mediu de ore rezervate.

2. Ajustarea pentru capacitate

Tarifele comparabilelor sunt ajustate proporțional în funcție de diferența de capacitate față de sala subiect (400 locuri), pentru a asigura comparabilitatea economică a spațiilor analizate.

3. Ajustări calitative

Se aplică ajustări procentuale pentru diferențe privind:

- o calitatea acusticii și vizibilității;
- o dotările tehnice (sunet, lumini, proiecție);
- o facilități auxiliare (cabine artiști, acces public, parcare);
- o poziționarea și atractivitatea locației.

Ajustările pot fi automate sau introduse manual, în funcție de nivelul de detaliu dorit.

4. Determinarea tarifului ajustat

Rezultă un tarif ajustat/oră pentru fiecare comparabil, reflectând condiții echivalente cu sala evaluată.

5. Stabilirea tarifului recomandat

Tariful final de piață este determinat ca medie ponderată a tarifelor ajustate, ponderile fiind stabilite în funcție de relevanța fiecărui comparabil (grad de similitudine, actualitate, localizare).

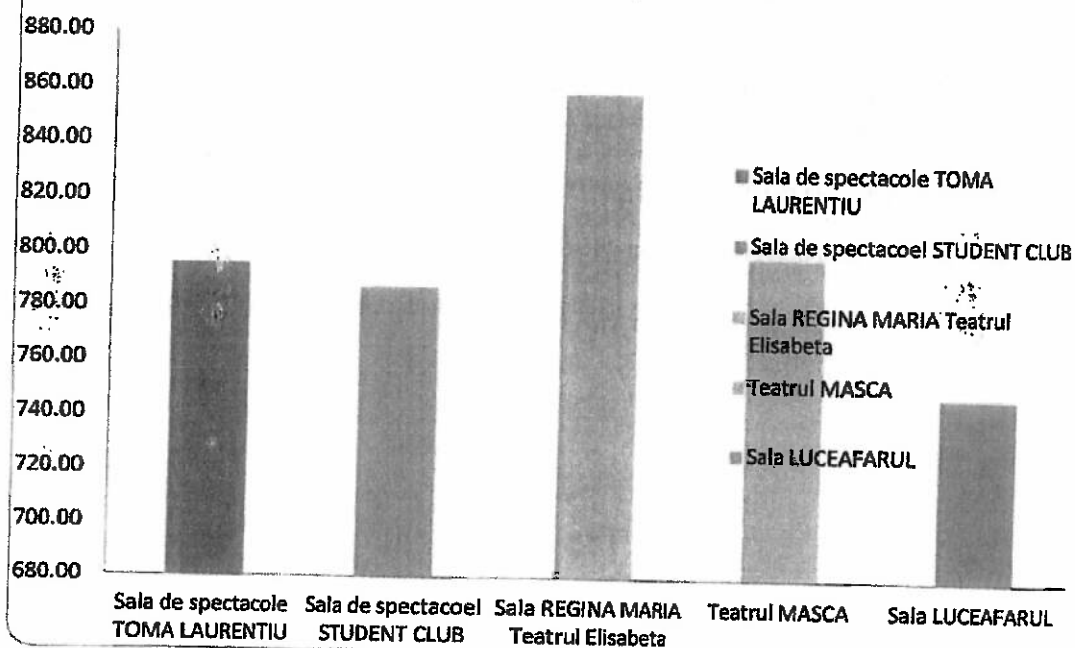
6. Estimare medie număr spectacole lunare:

Din istoricul închirierilor media spectacolelor lunare este în număr de 12.

Calculatoar chirie lunară – sală de spectacol GLORIA

1) INPUTURI (completezi celulele albastre)			
Capacitate sală (locuri)	400		
Preț pe oră sală (RON/oră) - rotunjit	700.00 RON	Conform analiza piata	
Durata spectacol (ore)	2.00		
Ore pregătire înainte (ore)	1.00		
Ore demontare/curățenie după (ore)	0.50		
Nr. spectacole / lună	12		
Discount (%)	0.0%	0% = fără discount	
TVA (%)	21.0%		
2) CALCULE & REZULTATE			
Ore totale / spectacol	3.50		
Ore totale / lună	42.00		
Chirie lunară (fără TVA)	29,400.00 RON		
TVA (valoare)	6,174.00 RON		
TOTAL chirie lunară (cu TVA)	35,574.00 RON		
Cost / loc / lună (fără TVA)	73.50 RON		
Cost / spectacol (fără TVA)	2,450.00 RON		

Tarif ajustat (RON/oră) – comparabile



Analiza de piata si grila mediana pret Anexa 1.

Modalitatea de ajustare în timp a chiriei după primul an până la maxim 20 ani – Sala Gloria, pe baza IPC (INS)

Pentru Sala Gloria, ajustarea chiriei în timp se poate face printr-o **clauză de indexare** care leagă chiria de evoluția **Indicelui Prețurilor de Consum (IPC)** publicat de **Institutul Național de Statistică (INS)**. Ideea este simplă: chiria se actualizează periodic (de regulă anual) astfel încât să reflecte inflația.

1) Cum se stabilește clauza

În contract se precizează clar:

- **Chiria inițială** (la data semnării / luna de referință).
- **Frecvența indexării**: anual (cel mai uzual), la data aniversară a contractului.
- **Sursa**: IPC publicat de INS (de obicei "IPC total" / "All items").
- **Perioada de referință**:
 - fie se folosește IPC al lunii semnării vs IPC al lunii anterioare indexării,
 - fie se folosește IPC decembrie/decembrie, sau media anuală (depinde cum vrei să fie în contract).
- **Opțional: plafon (cap) și/sau prag minim (floor)** (ex: minim 0%, maxim 10% pe an).

2) Formula de calcul (recomandată – pe indici, cea mai "curată")

Dacă INS publică IPC ca indice (ex: 100 = baza), atunci:

Unde:

- **Chirie de bază** = chiria stabilită la început (sau chiria valabilă înainte de indexare)
- **IPC_bază** = IPC INS din luna/ perioada de referință inițială
- **IPC_nou** = IPC INS din luna/ perioada folosită la indexare (de ex. luna anterioară indexării)

3) Variante uzuale de implementare în contract

A. Indexare anuală la aniversare (cea mai folosită)

- Se ia IPC pentru luna anterioară datei de indexare și se compară cu IPC din luna semnării.
- Se aplică formula de mai sus.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; ținându-se cont de orientarea spre piață.

În procesul de analiza se cantarește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitarea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică este de tranzacționare și nu de închiriere. Dovada fiind și numărul mai mare al informațiilor privind oferte de tranzacții de locuințe comparativ cu cele privind închirieri. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Din prisma acestui criteriu ținând cont de numărul și mărimea ajustărilor aplicate precizia relativă asupra abordărilor ne indică de asemenea abordarea prin piață ca fiind cea mai precisă în cazul de față. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor; chiar și informațiile precise și adecvate pot fi afectate de insuficiența cantitate.

5.2. Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

Valoare chirie de
piata sala GLORIA
29.400 Lei / luna,
echivalent
5.800 Euro / luna

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie 18433



Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro

6. ANEXE

Anexa 1 – Grila comparatiilor de piata chirii

Anexa 2 – Documente

Anexa 3 - Documentar foto

Grilă comparabile – săli de spectacol (ajustare preț închiriere/oră)

PARAMETRI SUBIECT (SALA TA) & MODEL AJUSTĂRI

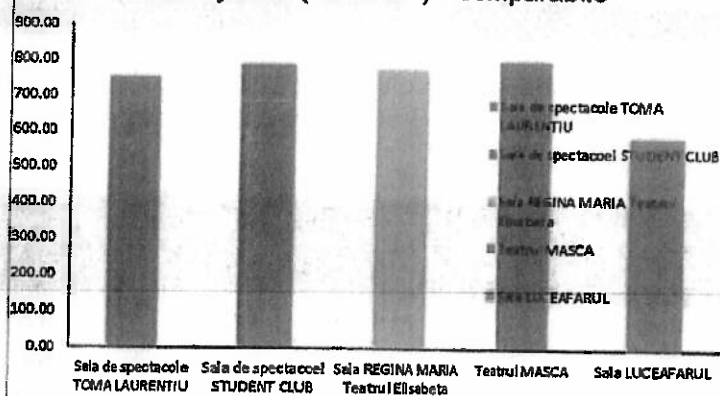
Capacitate sală subiect (locuri)	400	locuri
Coeфициent scalare capacitate (β) – folosit în ajustarea	0.30	
Rata TVA (opțional, pentru total cu TVA)	21.00%	
Marjă interval recomandat (z)	10.00%	
Monedă (text)	RON	
Data referință	15-Jan-2026	

ID	Nume sală	Oras/Zonă	Capacitate (locuri)	Suprafața scenă (mp)	Tip scaune (Fixe/Mobile/Mix)	Acustică (1-5)	Vizibilitate (1-5)	Include sunet? (Da/Nu)	Include lumini? (Da/Nu)	Include proiecție? (Da/Nu)	Cabine artiști (#)
Comp 1	Sala de spectacole TOMA LAURENTIU	Sector 5 / Plevnei	460	70	Fixe	5	5	Da	Da	Da	Da
Comp 2	Sala de spectacole STUDENT CLUB	Sector 5 / Plevnei	200	15	Mobile	3	3	Da	Da	Da	Nu
Comp 3	Sala REGINA MARIA Teatrul Elisabeta	Sector 5 / Cismigiu	330	67	Fixe	5	5	Da	Da	Da	Da
Comp 4	Teatrul MASCA	Sector 6 / Uverturii	200	15	Fixe	4	4	Da	Da	Da	Da
Comp 5	Sala LUCEAFARUL	Sector 1 Universitate	500	84	Fixe	5	5	Da	Da	Da	Da

REZUMAT (RECOMANDARE TARIF SUBIECT)

Tarif recomandat (medie ponderată, fără TVA)	704.26	
Interval recomandat (z marjă)	633.83	774.68 (min / max)
Tarif recomandat (cu TVA)	852.15	
Mediană tarif ajustat (fără TVA) – verificare	773.00	

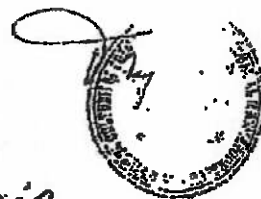
Tarif ajustat (RON/oră) – comparabile



Acces dizabilități? (Da/Nu)	Personal inclus? (Da/Nu)	Minim ore/rezervate	Tarif bază (RON/oră)	Ore medii rezervate / eveniment	Rată efectivă (RON/oră)	Ajustare capacitate automată (%)	Ajustare locatie (%)	Ajustare calitate (%)	Ajustare amenități /tech (%)	Ajustare totală (%)	Tarif ajustat (RON/oră)	Pondere (0-1)	Contribuție ponderată (RON/oră)
Da	Nu	2.0	875.00	2.0	875.00	-4.1%	0.0%	-10.0%	0.0%	-14.1%	751.57	1.00	751.57
Da	Nu	2.0	550.00	2.0	550.00	23.1%	0.0%	10.0%	10.0%	43.1%	787.13	0.00	0.00
Da	Nu	2.0	850.00	2.0	850.00	5.9%	-5.0%	-10.0%	0.0%	-9.1%	773.00	1.00	773.00
Da	Nu	2.0	600.00	2.0	600.00	23.1%	5.0%	0.0%	5.0%	33.1%	798.69	0.00	0.00
Da	Nu	2.0	800.00	2.0	800.00	-6.5%	-10.0%	-10.0%	0.0%	-26.5%	588.20	1.00	588.20



FISĂ TEHNICĂ



1. Date de identificare

- 1.1. Denumirea cinematografului GLORIA
1.2. Adresa ALEEA BUCOVINA NR. 7, SECTOR 3.
1.3. Anul construirii 1964
1.4. Amplasare CLADIRE INDEPENDENTA - PARC I.O.R.

- 1.5. Număr de locuri 500.
1.6. Număr de săli de proiecție 1 SALA
1.7. Număr de nivele ale clădirii SUBSOL, PATER, ETAJ I.
1.8. Suprafața terenului aferent cinematografului 1288 mp.
1.9. Suprafața construită 931 mp.
1.10. Valoarea de inventar 500.284.124
1.11. Valoarea amortizată 90.238.477
1.12. Gradul de uzură REPARAT ȘI MODERNIZAT DE FILIALĂ - 1996.
1.13. Structura de rezistență BETON ARMAT CU STĂLPI ȘI GRINZI
PRECOMPRIATE.

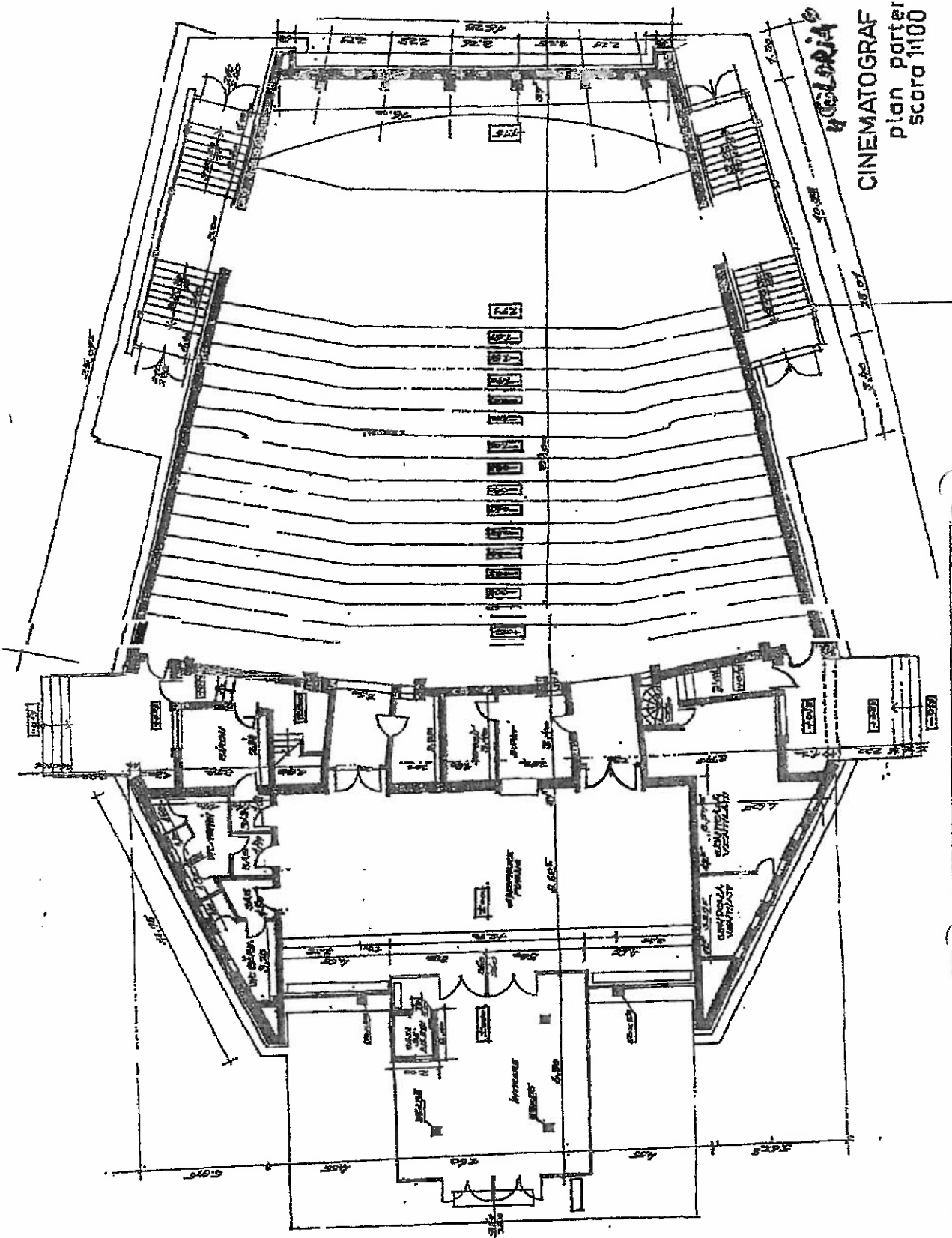
2. Dotări

- 2.1. Numărul și tipul aparatelor de proiecție 2 BUC MD-5X +
1 APS 35-B-1.
2.2. Sistem de sonorizare DOLBY STEREO SURROUND.
2.3. Sistem de încălzire TERMOFICARE
2.4. Tipul scaunelor din dotare SCHELET METALIC CU SEZUT
ȘI SPĂTAR TAPIAT.

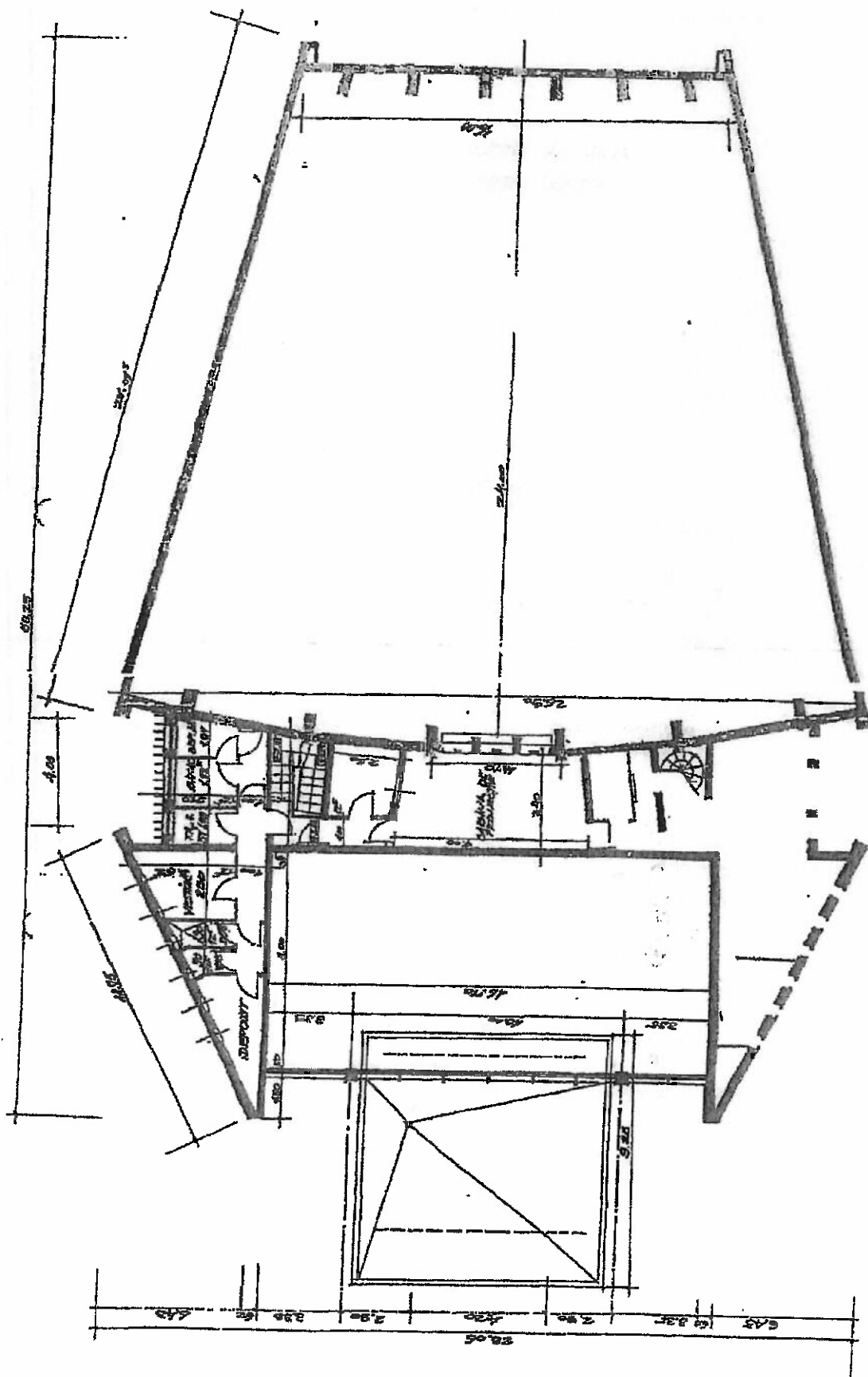
3. Aprecieri asupra stării cinematografului

- 3.1. Starea structurii de rezistență PRIN OBSERVARE
REZISTENȚA ESTE CORESPUNZĂTOARE.
3.2. Starea acoperișului HIĐROIZOLAȚIE - NECESITĂ REPARAȚIE.
3.3. Starea finisajelor exterioare NECESITĂ REPARAȚII
3.4. Starea finisajelor interioare BUNĂ
3.5. Starea complexului cabinei de proiecție BUNĂ
3.6. Starea mobilierului pentru spectatori BUNĂ
3.7. Starea ecranului și a cortinei BUNĂ
3.8. Starea instalației de alimentare cu apă BUNĂ
3.9. Starea instalației electrice BUNĂ
3.10. Starea instalației de încălzire BUNĂ
3.11. Starea instalației de ventilație BUNĂ
3.12. Concluzii rezultate ca urmare a unei expertize tehnice efectuate NU A FOST EXPERTIZAT.

Se anexează planul clădirii. 2 PLANURI.

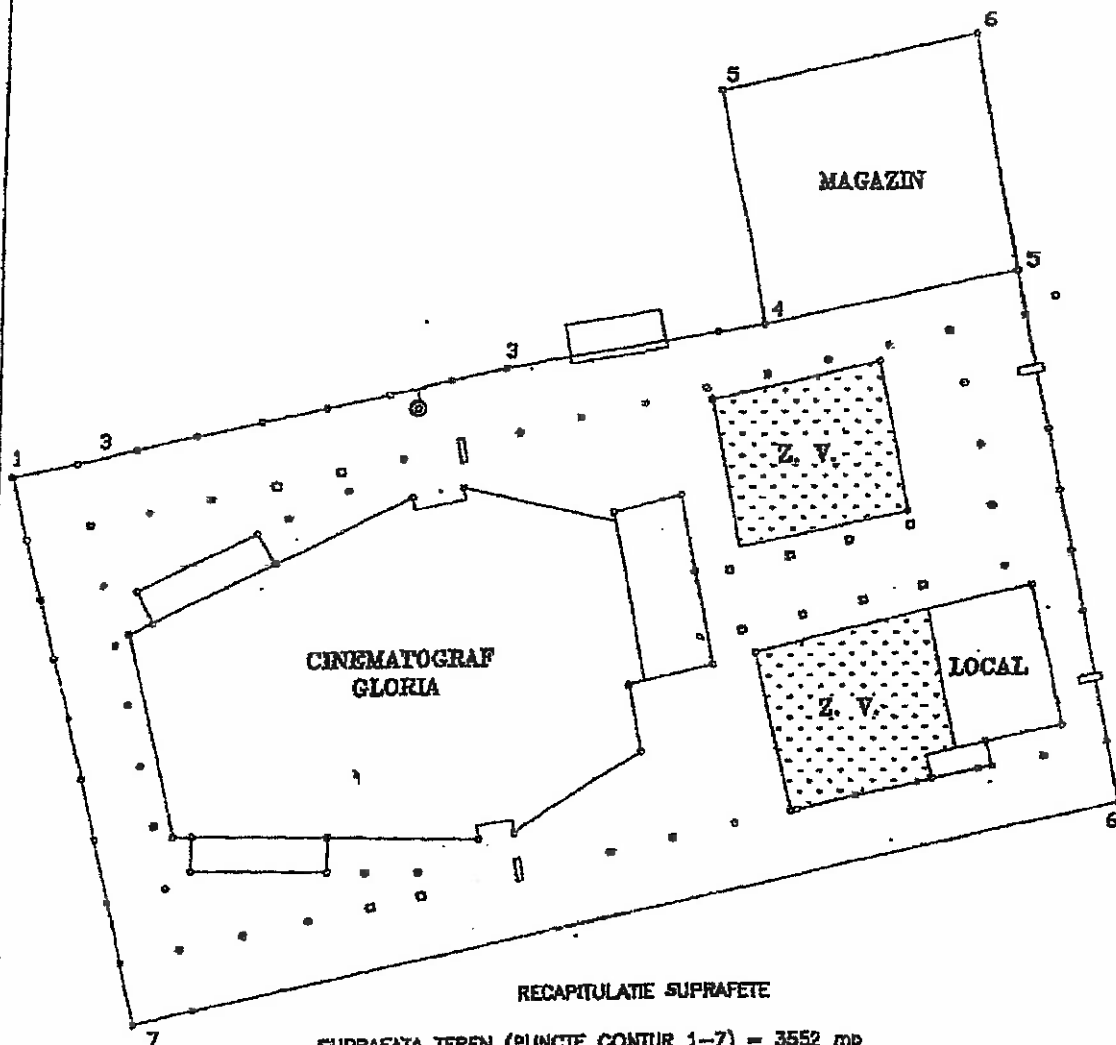


CINEMATOGRAF
plan parter
scara 1/100



CINEMATOGRAF "GLORIA"
plan etaj
scara 100

PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1:500



RECAPITULATIE SUPRAFETE

SUPRAFATA TEREN (PUNCTE CONTUR 1-7) = 3552 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL

CINEMATOGRAF	=	1025 mp
LOCAL	=	104 mp

COPERTINE DE BETON PE STALPI (CU EXCEPTIA ZONELOR VERZI)

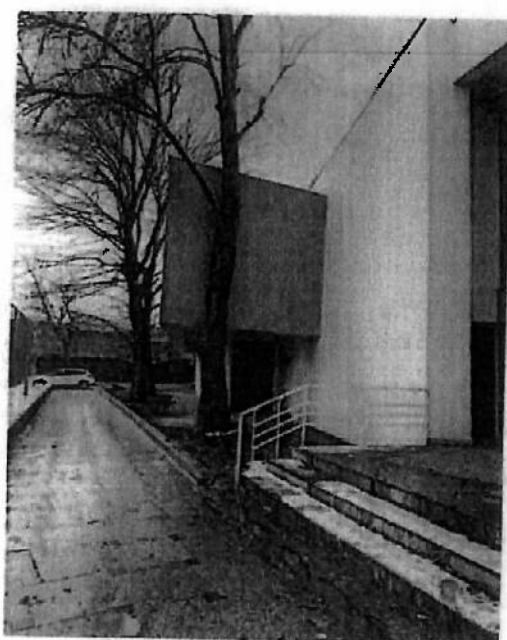
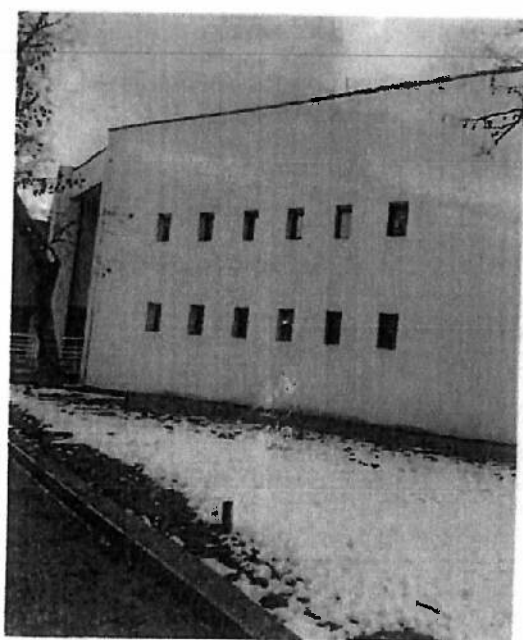
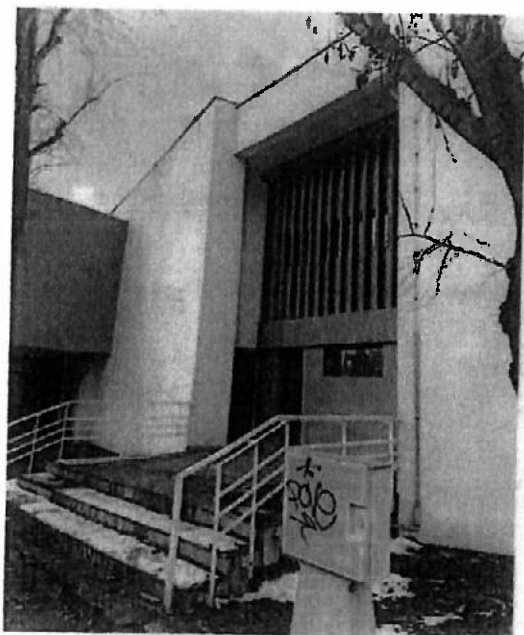
- STALP METALIC DE SUSTINERE COPERTINE
- STALP BETON DE SUSTINERE COPERTINE

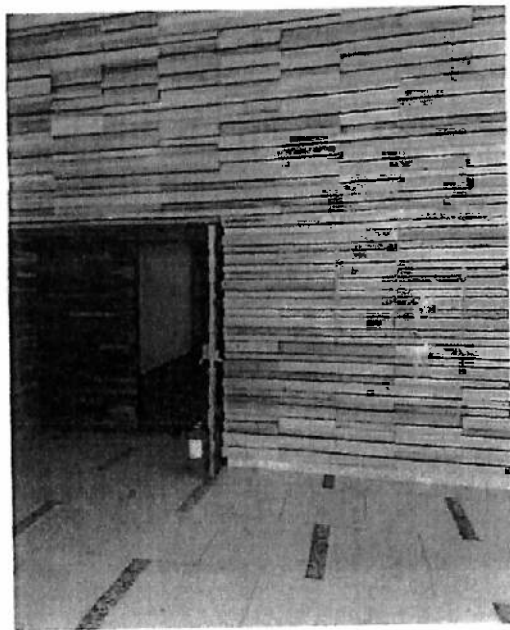
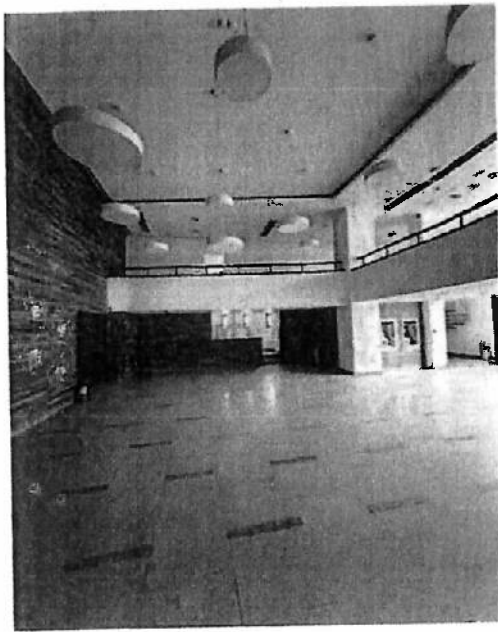
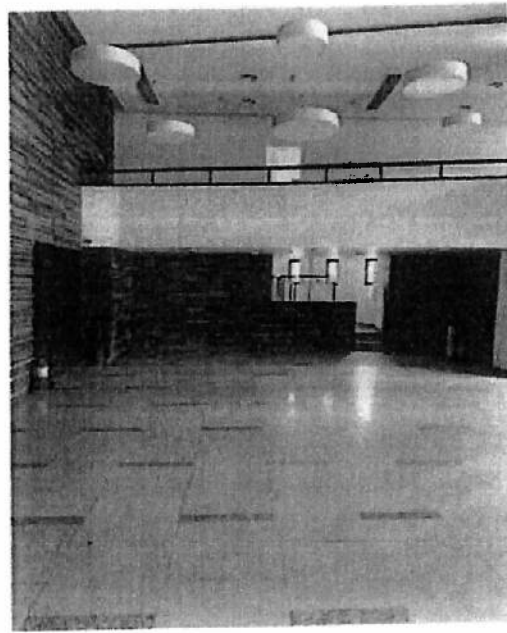
Intocmit
FFA Bortos Nicules

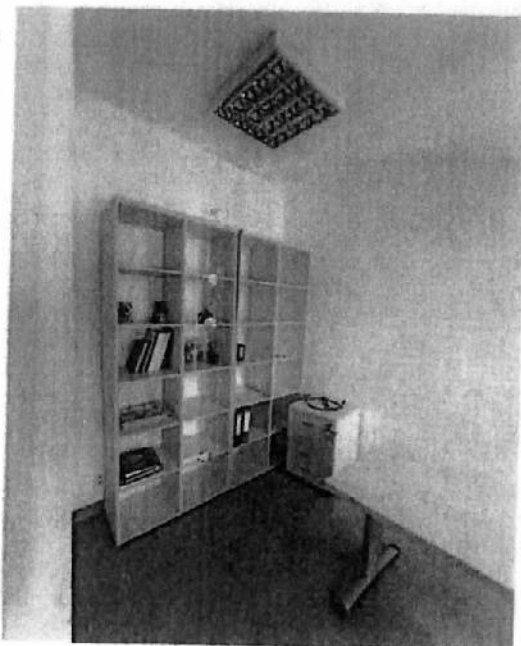
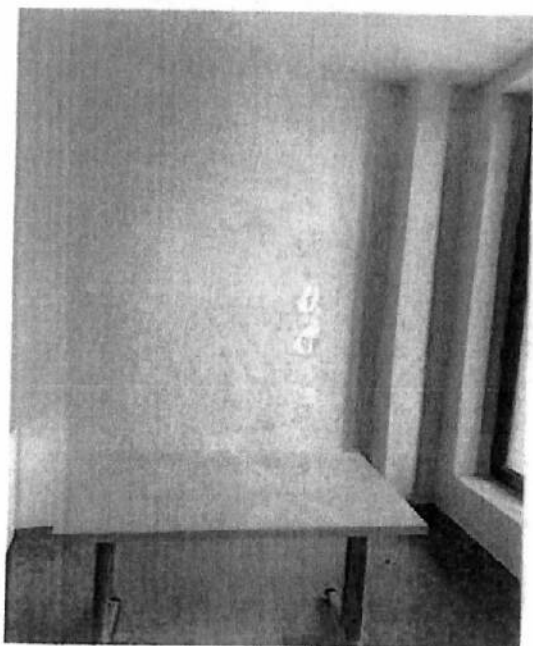
[Signature]

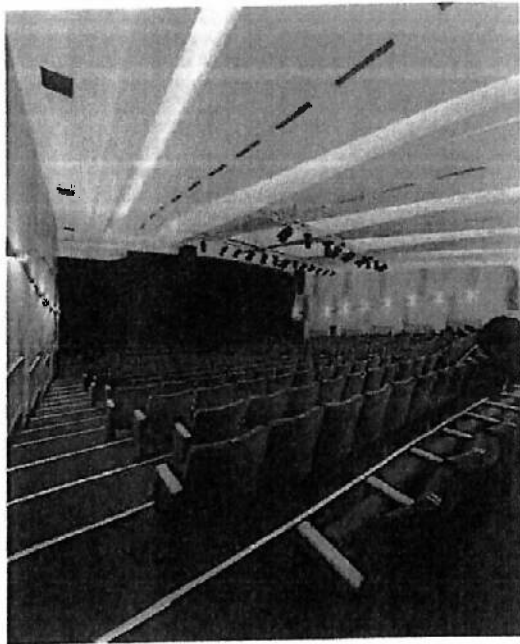
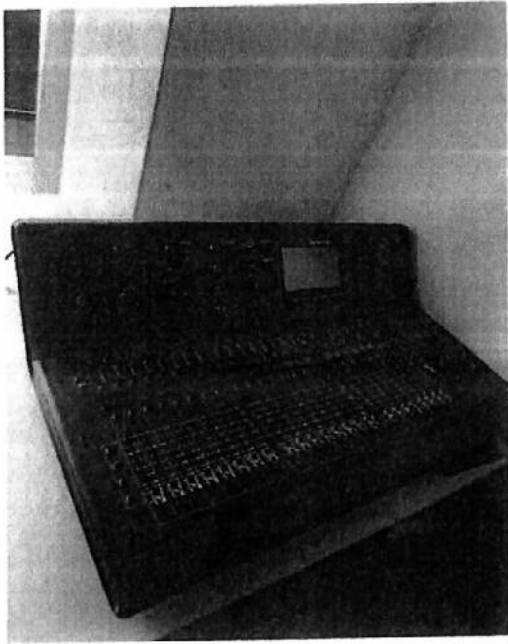


Data
28. 03. 2007.

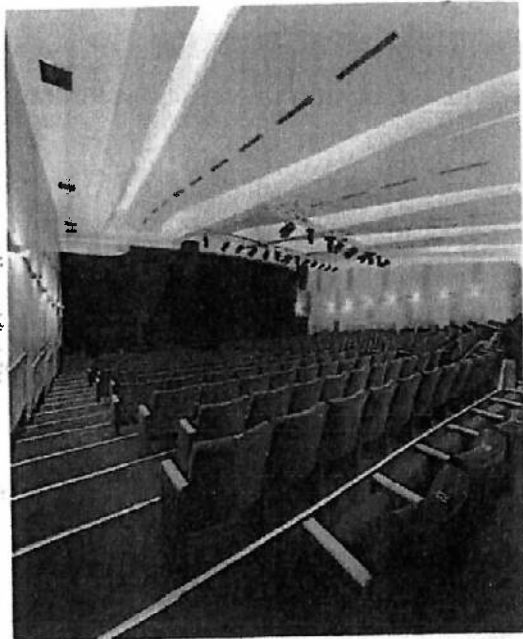




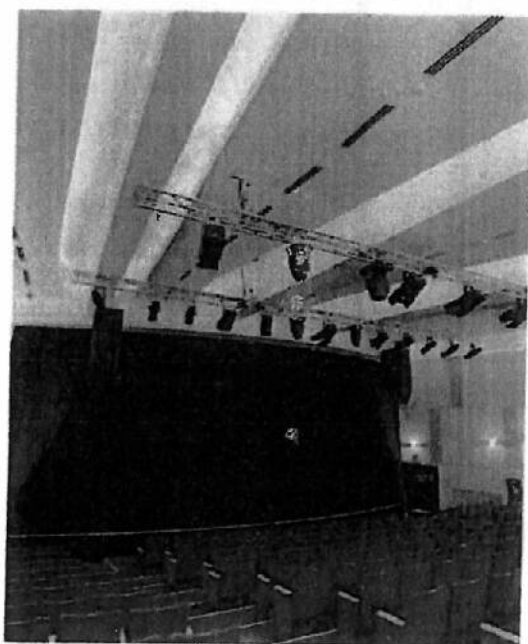
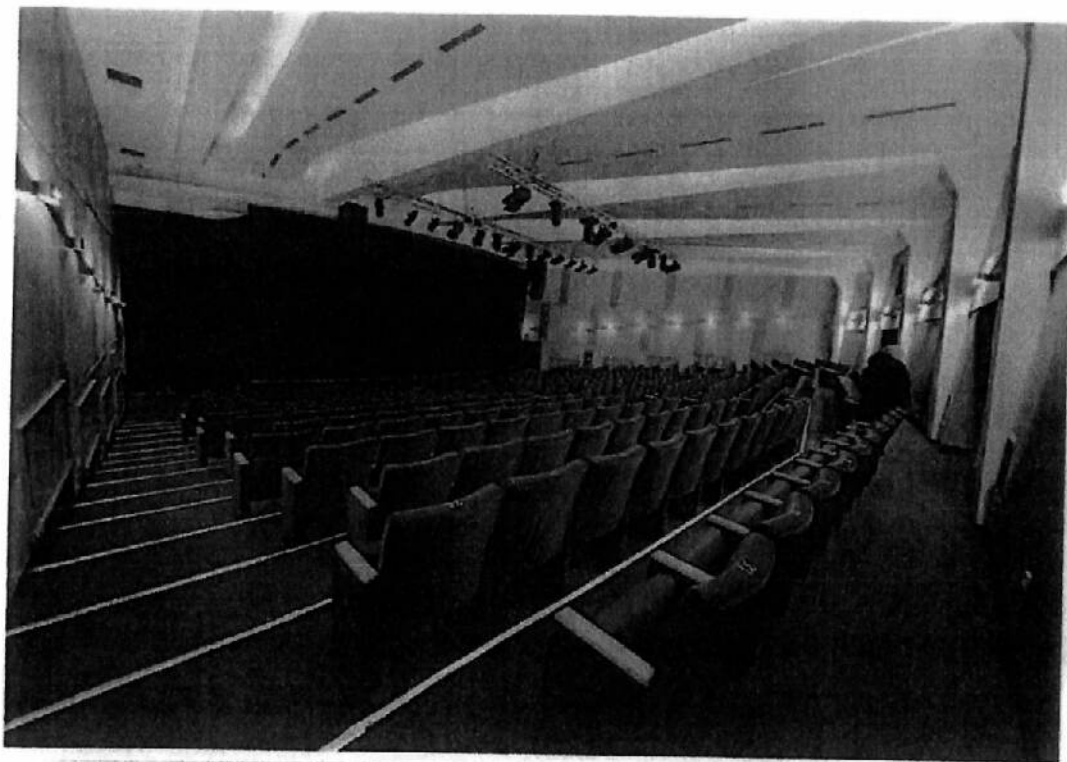


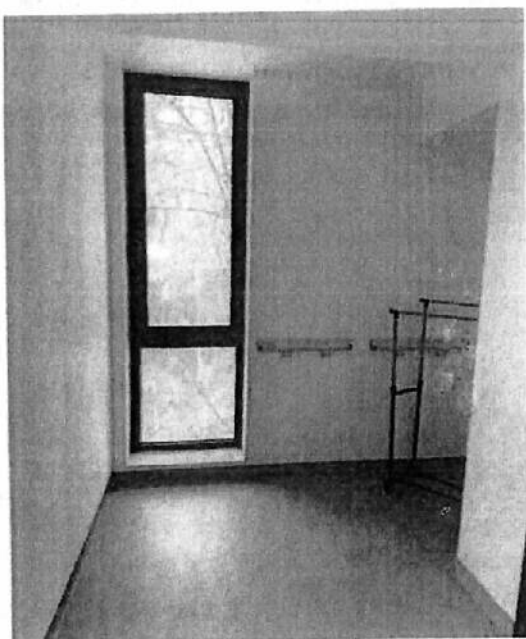
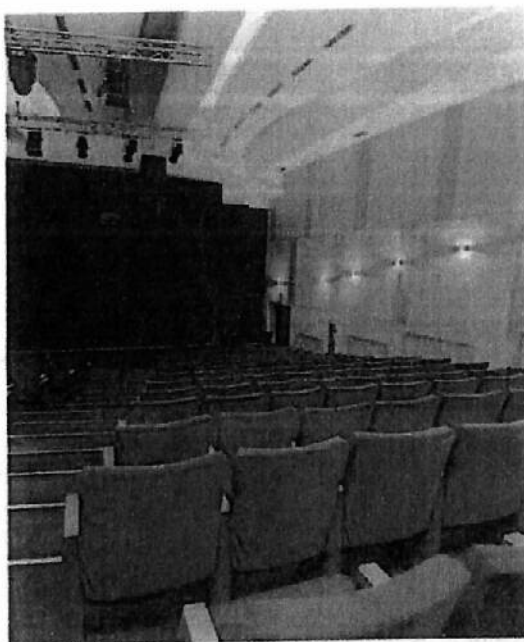
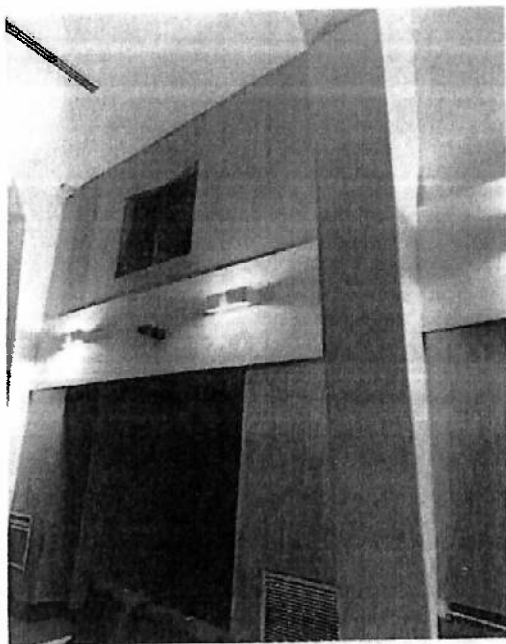


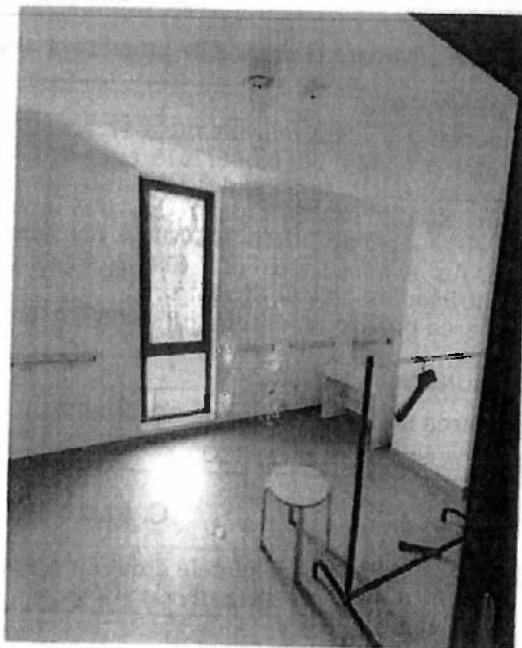
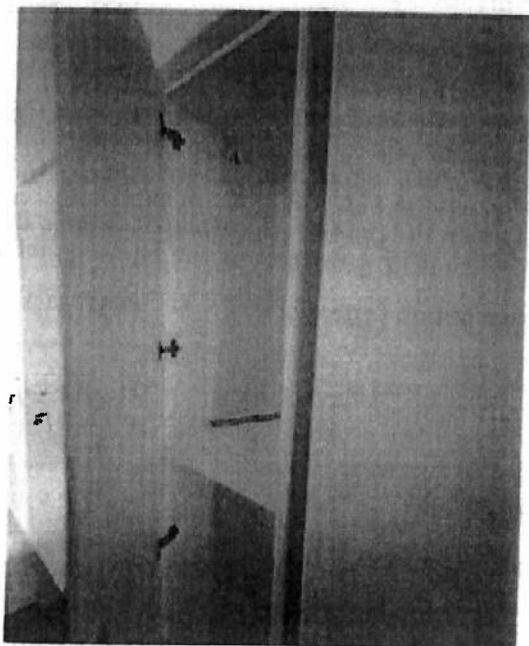
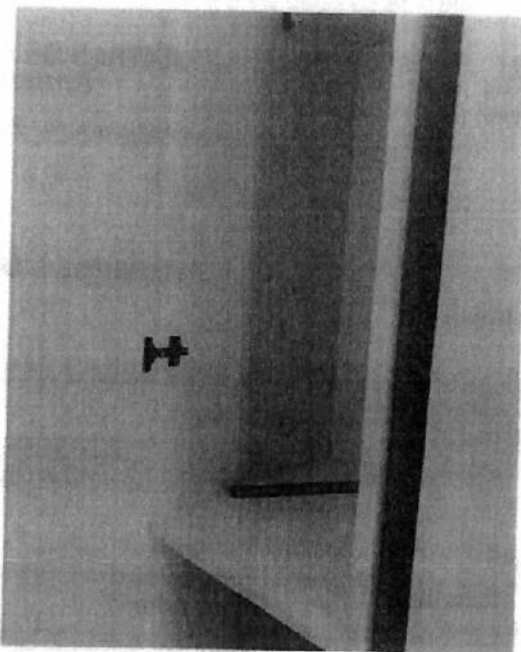
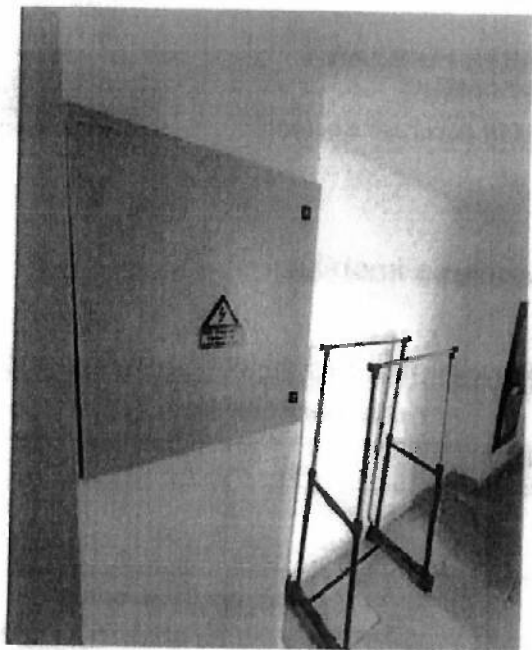
2



2









**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 232599 București Sectorul 3

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str BABA NOVAC, Nr. 25A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	232599	Din acte: 1.288 Masurata: 1.413	Teren neîmprejmuit; (domeniul public)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	232599-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str BABA NOVAC, Nr. 25A	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:1183 mp; S. construita desfasurata:1600 mp; Constructie - Cinematograf Gloria, P+1Er. Suprafata desfasurata = 1600mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51487 / 05/07/2018		
Act Administrativ nr. 216, din 08/06/2017 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 6884, din 04/06/2015 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Notarial nr. 3568, din 19/09/2018 emis de Ionescu Cristi Stefania; Act Administrativ nr. 58344SEFF, din 05/04/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Administrativ nr. 7578, din 19/06/2015 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Administrativ nr. 1836763, din 03/09/2018 emis de DGITL SECTOR 3; Act Administrativ nr. 181805, din 05/09/2018 emis de PRIMARIA SECTOR 3; Act Administrativ nr. 1614594/6285, din 23/04/2018 emis de Primaria Municipiului București - Directia Patrimoniu Serviciul Cadastru;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1, A1.1
B2	Înscrierea provizorie, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL SECTOR 3	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

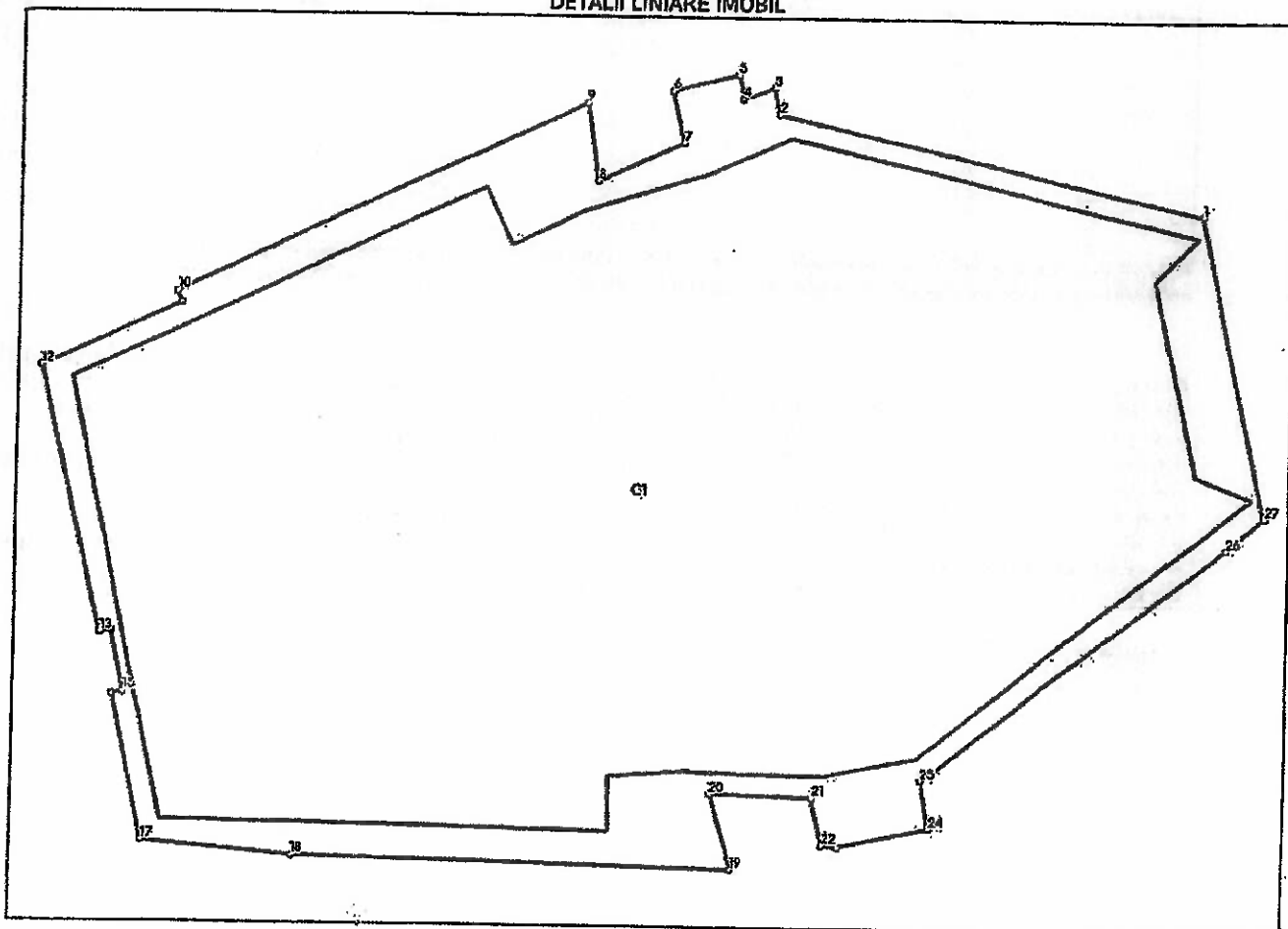
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
25813 / 09/03/2026		
Act Administrativ nr. 83859, din 02/03/2026 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI - DIRECTIA DEZVOLTARE DURABILA SI SUSTENABILITATE URBANA; Act Administrativ nr. 611, din 13/02/2026 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 770A/IUNIE 2025, din 02/06/2025 emis de ING., OANCE IONUT-SERGIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PETITIA NR. 3388, din 05/03/2026 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI - DIRECTIA DEZVOLTARE DURABILA SI SUSTENABILITATE URBANA;		
C1	"se notează faptul că imobilul a fost încadrat în "clasa de risc seismic II", conform Legii nr. 212/2022"	A1.1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
232599	Din acte: 1.288 Masurata: 1.413 (domeniul public)	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.413	-	-	-	Teren intravilan delimitat de trotuarul aferent construcției

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	232599-C1	construcții administrative și social culturale	1.183	Cu acte	S. construită la sol: 1183 mp; S. construită desfășurată: 1600 mp; Construcție - Cinematograf Gloria, P+1Er, Suprafața desfășurată = 1600mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.544
3	4	1.523

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.204
4	5	1.104

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	3.057
7	8	4.25
9	10	20.141
11	12	6.671
13	14	0.509
15	16	0.505
17	18	6.764
19	20	3.534
21	22	2.199
23	24	4.132
25	26	17.149
27	1	13.895

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	2.41
8	9	3.546
10	11	0.559
12	13	12.229
14	15	2.822
16	17	6.716
18	19	19.749
20	21	4.664
22	23	0.696
24	25	2.211
26	27	2.182

** 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.ancpl.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,
 07/04/2026, 10:36

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>



PRIMĂRIA
SECTORULUI
BUCUREȘTI

3

DIRECȚIA ECONOMICĂ ȘI RESURSE UMANE

SERVICIUL ECONOMIC

COMPARTIMENTUL CULTURĂ



I ♥ S3
I love sector 3

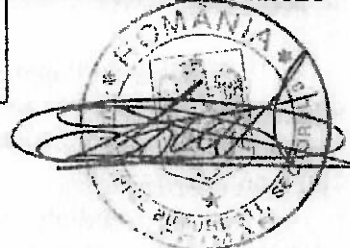
www.primarie3.ro

TELEFON (004 021) 318 03 23 FAX (004 021) 318 03 04 E-MAIL cultura@primarie3.ro
Șos. Mihai Bravu nr. 428, Sector 3, București

Către,

Aprobat
cu îndeplinirea
dispozițiilor legale
PRIMAR

Nr. 145578 / 06.04.2026



Cabinet Primar

În vederea supunerii spre aprobarea Consiliului Local Sector 3, vă transmitem propunerea de inițiere de către Primarul Sectorului 3 a următorului proiect de hotărâre:

Solicitarea acordului Consiliul General al Municipiului București în vederea închirierii cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București.

Se anexează:

- *Raportul de specialitate întocmit de Compartimentul Cultura din cadrul Direcției Economice și Resurse Umane;*
- *Proiectul de hotărâre;*
- *Raportul de evaluare numărul 70/23918 /21.01.2026.*

DIRECȚIA ECONOMICĂ ȘI RESURSE UMANE

DIRECTOR EXECUTIV,
ALEXANDRU ȘIRBU

Întocmit,
Mihaela Radu

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri

AVIZUL

referitor la Proiect de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închirierii Cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București

Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri, întrunită în ședința din data de 14.04.2026, ora 11.00, în sistem Easyconf, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus și consideră că acesta A FOST întocmit în conformitate cu prevederile legale.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:
Conform înregistrare

Având în vedere organizarea ședinței în sistem Easyconf, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei.

PREȘEDINTE,
Moldoveanu Cătălin - Florin

MOLDOVEANU
CATALIN-FLORIN

Digitally signed by
MOLDOVEANU CATALIN-
FLORIN
Date: 2026.04.14 22:24:05
+03'00'

SECRETAR,
Savu Ileana

SAVU
ILEANA

Digitally signed by SAVU
ILEANA
Date: 2026.04.14
15:51:12 +03'00'

MEMBRI / VOTUL EXPRIMAT

Moldoveanu Cătălin - Florin	Da
Savu Ileana	Da
Negoită Anda	Da
Voicu Ion - Valentin	Da
Baicu Constantin - Adrian	Abținere
Ciocoi Cristian-Gabriel	Da
Cucu Eduard	Da
Matei Romulus Eugen	Abținere
Buduroi Adrian-Iliuță	Da
Andone Brigitte - Alexandra	Abținere
Niță Alexandru-Marco	Da

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 3

**Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și
respectarea drepturilor cetățenilor**

AVIZUL

referitor la

**Proiect de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de
împuternicire a Consiliului Local al Sectorului 3 în vederea închirierii Cinematografului Gloria
din Sectorul 3 al Municipiului București**

Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor, întrunită în ședința din data de 14.04.2026, în sistem de videoconferință, a analizat proiectul de hotărâre menționat mai sus.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(3) lit.b) și alin. (8) lit.c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, fond locativ și respectarea drepturilor cetățenilor, avizează proiectul de hotărâre menționat mai sus

FAVORABIL / NEFAVORABIL

Față de hotărârea comisiei s-au exprimat următoarele opinii:

Având în vedere organizarea ședinței în sistem de videoconferință, prezentul Aviz este semnat de Președintele și Secretarul Comisiei.

PREȘEDINTE,

Matei Romulus-Eugen

**MATEI ROMULUS-
EUGEN**

Digitally signed by MATEI
ROMULUS-EUGEN
Date: 2026.04.14 21:47:32 +03'00'

SECRETAR,

Szocs Augustin

SZOCs AUGUSTIN

Digitally signed by SZOCs
AUGUSTIN
Date: 2026.04.14 18:03:08 +03'00'

MEMBRI / VOTUL EXPRIMAT

Matei Romulus-Eugen	Abtinere
Szocs Augustin	Abtinere
Voicu Alin-Ionut	Da
Rădoi Marin	Da
Moldoveanu Cătălin-Florin	Da
Anghel Daniel	Abtinere
Enăchescu Marian Daniel	Da
Stan Andrei-Valentin	Abtinere
Tudoroiu Cristina-Eugenia	Abtinere
Bîrsan Mihai-Daniel	Da
Marincea Cristian	Da