

**Anunț**  
referitor la elaborarea unui proiect de act normative

Astăzi 25.05.2026 Primăria municipiului Deva, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de act normativ privind:

**1. Stabilirea tarifelor pentru utilizarea ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva, stabilirea tarifelor pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva și organizarea activității ca activitate economică în scopuri de TVA**

Documentațiile aferente proiectelor de acte normative includ: proiectul de hotărâre, referatul de aprobare, raportul compartimentului de specialitate.

Documentațiile pot fi consultate pe site-ul Primăriei municipiului Deva: [www.primariadeva.ro](http://www.primariadeva.ro) - Secțiunea: Consiliul local - Ședințe de Consiliu local - Proiecte de hotărâri și pe Monitorul oficial local - Secțiunea - Alte documente - 6.4 - Informare asupra proiectelor de acte administrative cu caracter normativ.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la sediul Primăriei municipiului Deva, Compartimentul Centrul de informare a cetățenilor.

Eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 04.06.2026, pe adresa de e-mail: [primar@primariadeva.ro](mailto:primar@primariadeva.ro) sau la sediul Primăriei municipiului Deva – Compartimentul Centrul de informare a cetățenilor, de luni până vineri, între orele 08 – 16.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind.....”(se va menționa titlul proiectului la care se face referire).

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul [www.primariadeva.ro](http://www.primariadeva.ro).

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 04.06.2026.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0254232310, e-mail: [apl@primariadeva.ro](mailto:apl@primariadeva.ro), Compartiment administrație publică locală.





## PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.190 din 27.04.2026

*privind stabilirea tarifelor pentru utilizarea ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva, stabilirea tarifelor pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva și organizarea activității ca activitate economică în scopuri de TVA*

### **Analizând temeiurile juridice, respectiv:**

Art.268 alin.1 și art.269 alin.2 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare - Titlul VII – Taxa pe valoarea adăugată;

Art.31 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Art.21 din Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare;

Ordonanța Guvernului nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Art.64 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.129 alin.2 lit."d", alin.7 lit."s", alin.14 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### **Ținând cont de:**

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. 414/17.10.2023 privind înființarea Serviciului Ascensor Cetate, alegerea modalității de gestiune, aprobarea Caietului de sarcini și a Regulamentului serviciului,

Minuta ședinței de conciliere din data de 13.06.2025, încheiată la Camera de Conturi Hunedoara, înregistrată la U.A.T. Municipiul Deva sub nr. 61753/13.06.2025, prin care Curtea de Conturi a recomandat organizarea activității de transport cu ascensorul ca activitate economică și declararea acesteia în scopuri de TVA;

Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor de utilizare Ascensor Cetate Deva nr. 33.7/2025, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Pleșa Marinel, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr. 145856/29.12.2025,

Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor pentru acces pietonal Poarta 1 Cetate Deva nr. 33.8/2025, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Pleșa Marinel, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr. 145861/29.12.2025;

### **Luând act de:**

Referatul de aprobare prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind stabilirea unor tarife pentru utilizarea Ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva, stabilirea tarifelor pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva și organizarea activității ca activitate economică în scopuri de TVA,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. a) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

adoptă prezenta hotărâre.

**Art.1.** – (1) Își însușește Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor de utilizare Ascensor Cetate Deva nr. 33.7/2025, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Pleșa Marin, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr.145856/29.12.2025, potrivit **Anexei nr.1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Își însușește Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor pentru acces pietonal Poarta 1 Cetate Deva nr.33.8/2025, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Pleșa Marin, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr.145861/29.12.2025, potrivit **Anexei nr.2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** – (1) Aprobă tarifele de utilizare a Ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva, după cum urmează:

- tarif pentru utilizare ascensor – urcare și coborâre adulți – 50 lei;
- tarif pentru utilizare ascensor – urcare și coborâre pensionari – 30 lei;
- tarif pentru utilizare ascensor – urcare și coborâre copii și elevi – 30 lei;
- tarif pentru utilizare ascensor – urcare și coborâre copii cu handicap, adulți cu handicap grav sau accentuat și însoțitor – gratuit.

(2) Tarifele prevăzute la alin. (1) includ atât transportul cu ascensorul - urcare și coborâre, cât și vizitarea Cetății Deva.

(3) Toate tarifele includ TVA conform legislației fiscale în vigoare.

**Art.3.** – (1) Aprobă tarifele pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva, după cum urmează:

- tarif acces pietonal adulți – 20 lei;
- tarif acces pietonal pensionari – 12 lei;
- tarif acces pietonal copii și elevi – 5 lei;
- tarif acces pietonal copii cu handicap, adulți cu handicap grav sau accentuat și însoțitor – gratuit.

(2) Tarifele prevăzute la alin. (1) reprezintă tariful pentru vizitarea Cetății Deva prin acces pietonal pe Dealul Cetății, prin Poarta 1 și se vor aplica la momentul implementării sistemului electronic de control al accesului.

(3) Toate tarifele prevăzute la alin. (1) includ TVA, conform legislației fiscale în vigoare.

**Art.4.** – (1) Accesul utilizatorilor la serviciile ascensorului și la accesul pietonal la Poarta 1 Cetate Deva se va face pe baza tichetului de intrare eliberat prin stațiile de plată fără operator sau prin alte sisteme de ticketing autorizate.

(2) Documentele justificative care se vor prezenta pentru acordarea reducerilor și gratuităților sunt:

- act de identitate și cupon de pensie, în cazul pensionarilor;
- certificat de naștere/pașaport/carnet de elev, în cazul copiilor și elevilor;
- certificat de încadrare în grad de handicap/legitimație de handicap, în cazul persoanelor cu dizabilități;
- documente din care să rezulte calitatea de reprezentant legal al minorilor încadrați în grad de handicap.

**Art.5.** – Programul de funcționare a Ascensorului Cetate Deva și al accesului pietonal la Poarta 1 Cetate Deva este următorul:

- pentru perioada aprilie – septembrie: 09:00 – 20:00;
- pentru perioada octombrie – martie: 09:00 – 17:00.

**Art.6.** – (1) Activitatea de transport cu ascensorul pe plan înclinat Cetate Deva și activitatea de acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva se organizează și se declară ca activități economice în sensul prevederilor Titlului VII din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, supuse TVA.

(2) Direcția baze agrement și Direcția economică vor întreprinde demersurile necesare pentru:

- actualizarea înregistrării Municipiului Deva în scopuri de TVA pentru această activitate;

- evidențierea distinctă în contabilitate a veniturilor și a TVA aferent;
- îndeplinirea tuturor obligațiilor declarative și de plată a TVA.

**Art.7.** – La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului local nr.468/2023, cu modificările și completările ulterioare, precum și punctul XI din Anexa A din Hotărârea Consiliului local nr.549/2025.

**Art.8.** – Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.9.** – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția baze agrement, în colaborare cu Direcția economică și Direcția impozite și taxe locale.

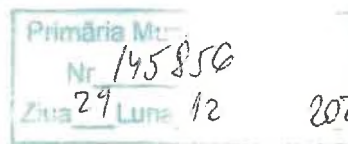
**Art.10.** – Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Direcției economice;
- Direcției impozite și taxe locale;
- Direcției baze agrement.

INIȚIATOR PROIECT:  
PRIMARUL MUNICIPIULUI DEVA  
Lucian Ioan RUS

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA  
Bogdan Ciprian BĂLAN

Marinel PLEȘA,  
Expert evaluator membru titular ANEVAR,  
Specializarea EPI, EBM, EI



Anexa nr. 1



# RAPORT DE EVALUARE

**Stabilire tarife pentru utilizare ascensor Cetate Deva**

**Anexa nr. 7 la Caietul de Sarcini**

**Solicitant/client/propietar: MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT**

**Utilizator desemnat: MUNICIPIUL DEVA**

**Adresa solicitant: Deva, Piața Unirii nr. 4, Judet: Hunedoara**

**Adresa bunuri: Municipiul Deva**

**Numar înregistrare Raport: 33.7/2025**

*Raportul este confidential, având circuit exclusiv între partile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al partilor implicate (solicitant, client, utilizator desemnat), pentru nici un motiv în nicio circumstanță.*

**Către**

**Solicitant/utilizator desemnat/client: MUNICIPIUL DEVA**

**Stimați parteneri,**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru stabilire tarife pentru utilizare ascensor urcare Cetate Deva conform Anexa nr. 7 la Caietul de Sarcini.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorii desemnați, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele ANEVAR și metodologia specifică. **Lucrarea nu trebuie interpretată ca obligativitate a menținerii valorilor taxelor și tarifelor ce se vor utiliza , ci doar ca o opinie asupra valorilor estimate, pentru informarea factorilor de decizie.**

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

PLEȘA Marinela,  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.15275)  
[finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)



## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietăților subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pieței activelor analizate

#### IV. Analiza celei mai bune utilizări

#### V. Evaluare. Abordări.

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

## SINTEZA

<b>Autor lucrare</b> <b>Evaluator autorizat</b>	<b>PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR, CIF 47490871, prin PLEȘA MARINEL evaluator autorizat leg. 15275, Tel: 0722288135</b> <b>E_mail:finasdeva@gmail.com;</b> <b>Legitimație și parafa 15275, valabil până la 31.12.2025</b>
<b>Autorizație/Legitimație</b> <b>Asigurare profesională</b>	<b>Allianz Tiriac Asigurări SA - 10.000 EUR, valabilă până la 31.12.2025</b>
<b>Solicitantul evaluării / Utilizator desemnat</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA</b>
<b>Adresa/Sediu:</b>	<b>Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara.</b>
<b>Proprietățile evaluate</b>	<b>Obiectul evaluării: - Stabilire tarife utilizare ascensor urcare Cetate Deva conform Anexa nr. 7 la Caietul de Sarcini, respectiv:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Urcare si coborâre adulți .....lei</li><li>• Urcare si coborâre pensionari .....lei</li><li>• Urcare si coborâre copii, elevi .....lei</li></ul>
<b>Proprietar</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT</b>
<b>Data evaluării</b>	<b>29.10.2025</b>
<b>Curs euro la data evaluării</b>	<b>5,0953 lei</b>
<b>Tipul valorii</b>	<b>Tarife estimate prin: abordarea prin piață</b>
<b>Declararea valorii</b>	
<b>Tarife recomandate (rotunjite, aplicabile), inclusiv TVA</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Urcare si coborâre adulti 50 lei</li><li>• Urcare si coborâre pensionari 30 lei</li><li>• Urcare si coborâre copii, elevi 30 lei</li><li>• Persoane cu dizabilități : gratuit</li></ul>
	<b>Se menționează ca aceste tarife includ si vizitarea Cetății</b>
<b>Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.</b>	

Cu stimă,

PLEȘA Marinel,  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație nr.15275)  
[finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)

## I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de Evaluator Autorizat PLEȘA MARINEL, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, EI, posesor legitimație nr. 15275.

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă privitor la bunurile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru aceasta prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR.

### 2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Prezenta lucrare se adresează solicitantului - MUNICIPIUL DEVA , in calitate de client și destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru informarea clientului privind cea mai probabilă valoare de piață.

### 3. Scopul evaluării

Estimarea tarifelor pentru utilizarea ascensorului urcare la Cetatea Deva , conform cu Anexa nr. 7 la Caietul de Sarcini.

Rezultatele evaluării sunt destinate informării clientului.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

### 4. Identificarea subiectului supus evaluării

**Obiectul evaluării: - Stabilire tarife utilizare ascensor urcare Cetate Deva conform Anexa nr. 7 la Caietul de Sarcini, respectiv:**

- Urcare si coborâre adulti .....lei
- Urcare si coborâre pensionari .....lei
- Urcare si coborâre copii, elevi .....lei

**Proprietar:** MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietarului asupra activelor la care se face referire. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

### 1. Tipul valorii

Se estimează chiria de piață. Aceasta este definită ca: " Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare sau mobile ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Valoarea estimată nu va conține TVA.

## **2. Data evaluării:**

Data inspecției: Prezenta analiză are caracter descriptiv realizată desck, fiind efectuată pe baza datelor și informațiilor prezentate. Aceasta nu reprezintă o evaluare individuală sau o determinare valorică a unui bun mobil sau imobil identificat cadastral, ci oferă o perspectivă generală asupra bunurilor.

Data evaluării: 09.10.2025

Data furnizării ultimelor documente: 10.12.2025

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 20.12.2025

## **3. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clientul în calitate de utilizator desemnat și solicitantul subiectului analizat, împreună cu informații culese din piața specifică, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

## **4. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- Informațiile referitoare la dreptul de proprietate au fost furnizate de către proprietar/solicitant/client;
- Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri bunuri, presa locală etc.;
- Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții ale unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
  - Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
  - Bibliografie ANEVAR și IROVAL
- Informații din mass-media aferente mișcărilor bunurilor analizate. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

## **5. Ipoteze și ipoteze speciale**

### **Ipoteze:**

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

### **Aspectele juridice:**

- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a bunurilor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

### **Aspecte fizico-dimensionale:**

- Evaluatorul a prelucrat informațiile furnizate de proprietar.

**Urbanism/autorizare:**

- Se presupune că bunurile se vor conforma tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare.

**Mediu:**

- Având în vedere scopul evaluării, tipul bunurilor și a valorilor estimate, nu se pune problema existenței de situații care ar putea duce la afectarea acestor valori de situații particulare cauzate de probleme de mediu.

**Metodologie:**

- Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților analizate au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

**Consultanță viitoare:**

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

**Alte date:**

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

**Ipoteze speciale :**

Prezenta analiză are caracter general, fiind realizată conform solicitării, pe baza datelor de piață identificate și analizate statistic în piața specifică sub forma intervalelor minim, maxim și median ca bază analitică. Scopul acesteia este de a concluziona valori orientative pentru aprobarea tarifelor de către factorii de decizie.

**10.Utilizarea unui specialist**

Având în vedere că evaluatorul deține competențele tehnice, experiența și cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul contractual al unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii.

**11.Factorii de mediu , social și de guvernare (ESG)**

Reprezentanții clientului nu au prezentat evaluatorului nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorilor estimate .

Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare al acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluator, astfel încât nu sunt luate în considerare în evaluare.

## **12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

## **13. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2025, compuse din:

Standarde Internaționale de Evaluare – SEV 2024:  
SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)  
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)  
SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)  
SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)  
SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)  
SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)  
SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)  
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)  
Ghidurile metodologice de evaluare:  
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

## **14. Descrierea raportului**

**Lucrarea este structurată după cum urmează:**

- Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- Premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- Prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situația juridică și analiza pieței specifice;
- Analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- Anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii etc.

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea juridică, amplasare**

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar/administrator, așa cum rezultă din informațiile prezentate de client.

### **2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

Municipiul Deva este reședința județului Hunedoara și un important centru administrativ, economic și cultural din vestul României, situat strategic în zona centrală a Transilvaniei.

### **Descriere generală – Municipiul Deva**

Municipiul Deva este un oraș de rang II, cu statut de reședință de județ, situat în partea central-vestică a României, în județul Hunedoara. Aflat pe malul stâng al râului Mureș, la

intersecția unor importante axe de transport rutier și feroviar, Deva beneficiază de o poziție geografică favorabilă, fiind adiacent la autostrada A1 și de calea ferată principală București–Arad.

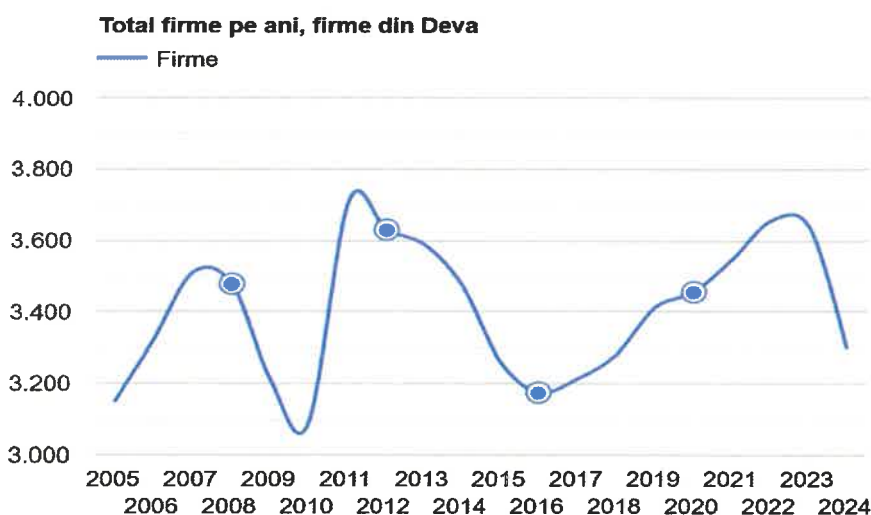
Orașul este organizat administrativ în mai multe cartiere, printre care Micro 15, Dacia, Progresul, Gojdu și zona centrală istorică.

Populația municipiului este de 53.113 conform recensământului din 2021.

### Profil economic și urbanistic

Deva are un profil economic mixt, cu activități în domeniul **serviciilor, comerțului, administrației publice și turismului**.

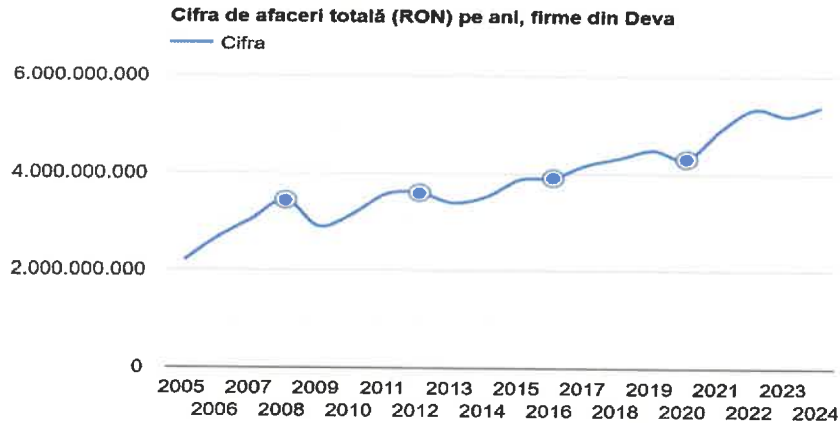
Începând din 1990, în localitatea DEVA, au fost înregistrate la Registrul Comerțului un număr de 17296 firme. Până în prezent au rămas în funcțiune **5860** firme dintre care **5044** sunt încă active conform ANAF. Un număr de 2296 firme înregistrate în DEVA figurează ca fiind inactive fiscal. Pentru anul 2024 au depus datele de bilanț un număr de **3298** firme.



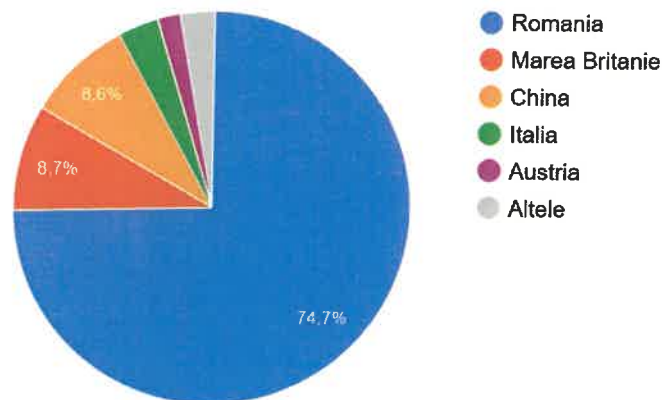
În Deva sunt înregistrați un număr de 13.445 angajați, rezultând un procent de 25,31 % din total populație.



Firmele din Deva au raportat pentru 2024 o cifră de afaceri de 5.375.610.128 lei, rezultând o cifră de afaceri medie de 101.211 lei/angajat.



### Structura activelor firmelor din Deva – după țară

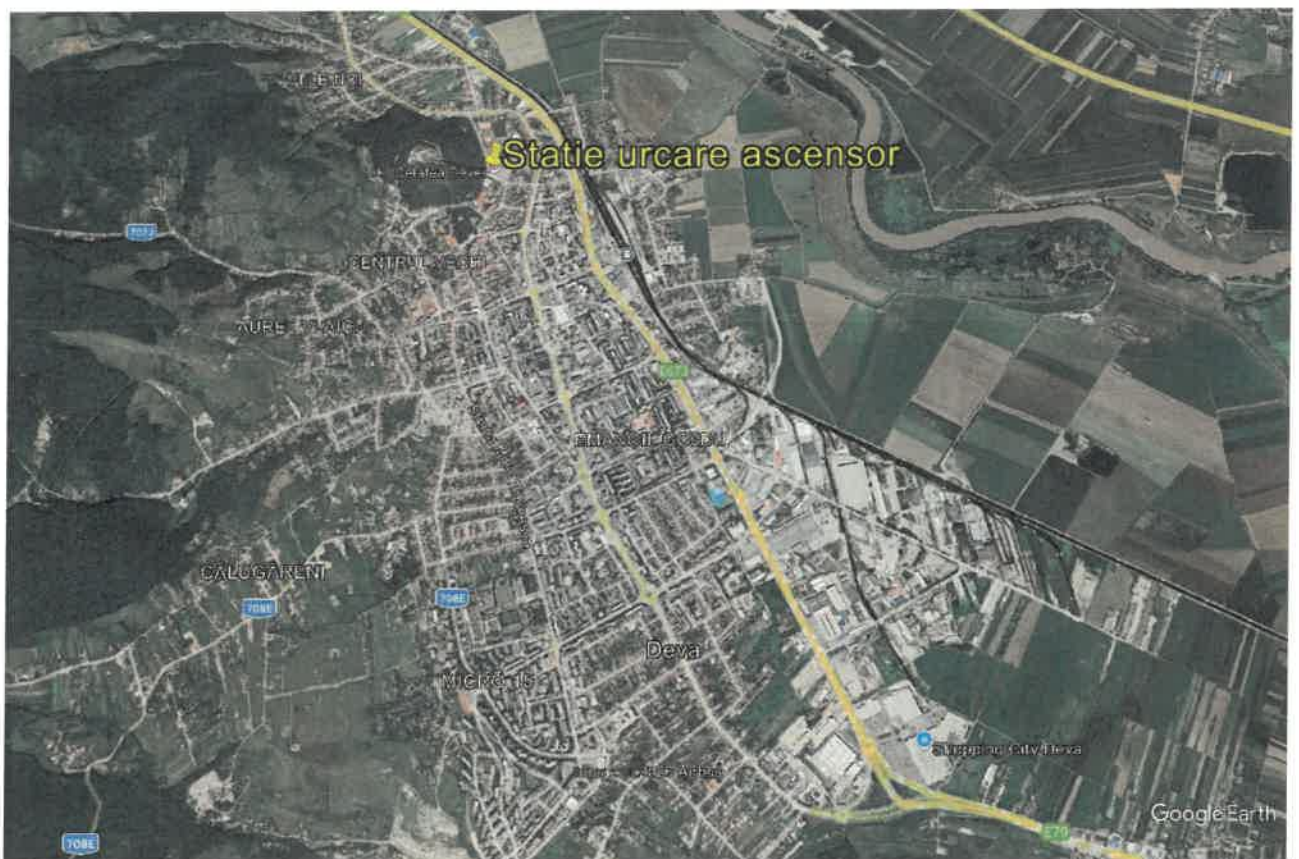
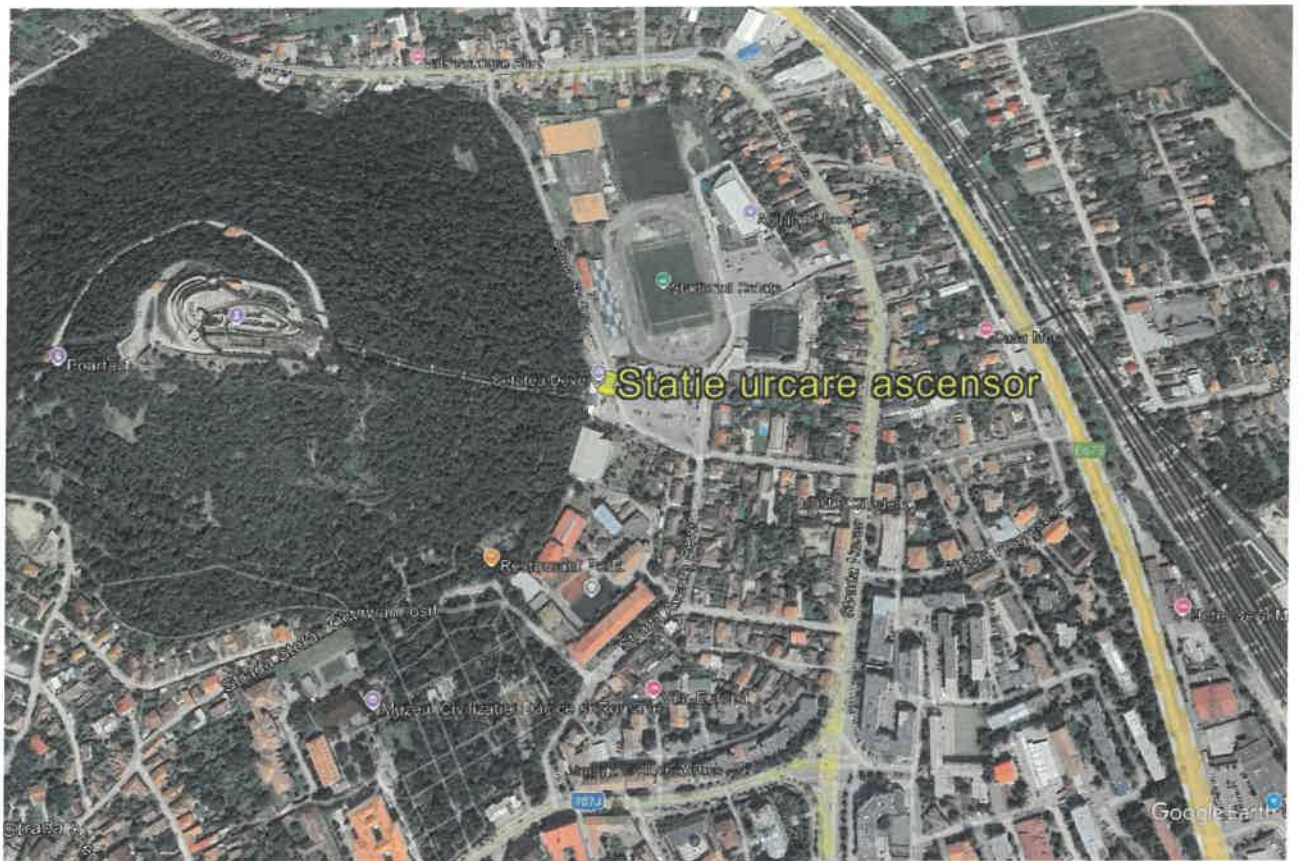


Zona industrială este în reconversie, iar dezvoltarea imobiliară este concentrată în zona centrală și în cartierele rezidențiale periferice. Orașul beneficiază de un Plan Urbanistic General aflat deocamdată în stadiu de actualizare, care reglementează dezvoltarea durabilă și echilibrată a teritoriului.

### 3. Descriere amplasament

Ascensorul de urcare la Cetatea din Deva este amplasat în zona Stadion, respectiv Piața Cetății, pe latura de est a dealului Cetății.

Utilități edilitare specifice zonei: gaze, energie electrică, apă-canal. Acces public pietonal cât și auto, zonă de parcare suficientă.





<https://www.gohunedoara.com/list/viziteaza-in-hunedoara/cetati-in-judetul-hunedoara/deva/telecabina-de-la-cetatea-deva-tarife-si-program/>

Programul de funcționare este :

- între orele **09:00 și 20:00** în programul de vară (ultima urcare la 19:15, ultima coborâre la 19:45)
- și între orele **09:00 și 17:00** în programul de iarnă.

Cetatea Deva este una dintre cele mai importante fortificații din Evul Mediu în Transilvania și una dintre atracțiile principale din județ. Grație poziționării sale pe dealul care a ajuns să-i poarte numele (Dealul Cetății) fortăreața a fost un punct strategic de apărare pe Valea Mureșului, la granița de astăzi dintre Transilvania și Banat, pe principala arteră de legătură a României cu centrul și vestul Europei.

#### 4. Descrierea bunului evaluat

Regulamentul de funcționare actual , cât și tarifele de utilizare sunt aprobate prin HCL și sunt ușor modificate față de anul 2023 – HCL 468

Tarifele /Taxe actuale sunt :

- Urcare și coborâre adulți : 30 lei ;
- Urcare și coborâre pensionari și copii până la 14 ani : 15 lei ;

Traseul ascensorului are o lungime de 278 de metri și o diferență de nivel de 158 de metri. Capacitatea cabinei este de 30 persoane.

#### **6. Date privind impozitele și taxele – dacă este cazul**

În conformitate cu prevederile legale de cod fiscal și Hotărârile Consiliilor locale, dacă este cazul.

#### **7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

Tarifele/taxele aprobate și utilizate în prezent sunt valabile din anul 2025 și au fost date publicității în august 2025.

### **III. ANALIZA PIEȚEI ACTIVULUI ANALIZAT**

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

#### **Tipuri de transport public special pe cablu și ascensoare înclinate**

##### **Clasificare generală în România**

Transport public special pe cablu pentru persoane (în zone turistice și montane) se împarte, în esență, în următoarele categorii:

- **Telecabine** (teleferice pentru persoane):  
Instalații pe cablu cu cabine mari (zeci de persoane), care circulă de regulă în sistem pendular între două stații (ex. Bușteni–Babele, Bâlea Cascadă–Bâlea Lac, Tâmpa Brașov).
- **Telegondole:**  
Instalații cu cabine mici (4–10 persoane), în flux continuu, cu intervale de 20–30 secunde între cabine; utilizate în special în stațiuni de schi și zone cu panoramă (ex. Poiana Brașov, Sinaia, Predeal, Piatra Neamț).
- **Telescaune și teleschiuri:**  
Instalații deschise, destinate în principal transportului schiorilor pe pârtii; fac parte din aceeași familie de „transport pe cablu”, dar sunt orientate preponderent spre sport, nu spre turism general.
- **Funiculare / ascensoare pe plan înclinat:**  
Instalații pe cablu sau șină, cu vehicule care se deplasează pe un plan înclinat, de regulă pe distanțe scurte, pentru a depăși diferențe de nivel accentuate (ex. acces la cetăți, puncte panoramice).

## **Ascensoare pe plan înclinat – unde există și caracteristici**

Ascensoarele pe plan înclinat sunt mult mai puține decât telecabinele/telegondolele. Ele apar, în general, în:

- **Zone urbane cu relief abrupt și obiective turistice la înălțime** (cetăți, puncte panoramice). Ex. Deva, Râșnov.
- **Rol principal:** transport rapid și facil al turiștilor și localnicilor între zona de bază (oraș) și un obiectiv situat pe un deal/munte, pe o distanță relativ scurtă, dar cu diferență mare de nivel.

### **Caracteristici tipice:**

- **Traseu scurt (sute de metri), cu pantă accentuată.**
- **Capacitate redusă–medie:** cabine de 10–30 persoane sau vagoane tip funicular.
- **Viteză mică–medie, orientată spre confort și siguranță, nu spre viteză.**
- **Integrare urbană:** pot fi considerate parte a transportului public local sau a infrastructurii turistice, în funcție de modelul de operare.

La nivel național, aceste instalații sunt puține și, de regulă, apar ca proiecte punctuale în orașe cu relief dificil și potențial turistic; nu există încă o rețea extinsă de astfel de ascensoare urbane.

### **Istoric, evoluție, utilizare, tarife și concurență**

#### **Istoric și evoluția numărului de instalații**

- **Perioada comunistă:**

Se construiesc primele telecabine și teleferice pentru persoane în zone montane și turistice (Bușteni–Babele, Bâlea, Tâmpa Brașov etc.), ca infrastructură strategică de turism și transport pe cablu.

- **După 1990:**

Multe instalații vechi continuă să funcționeze, unele fiind modernizate.

Apar noi telegondole și telescaune în stațiuni de schi modernizate (Poiana Brașov, Sinaia, Predeal, Piatra Neamț etc.).

- **După 2000–2010:**

Creștere semnificativă a numărului de instalații moderne (telegondole, telescaune), în special în stațiuni montane, ca parte a programelor de dezvoltare turistică și a investițiilor locale.

### **Ascensoare pe plan înclinat:**

Apar punctual, ca soluții de acces la obiective turistice sau zone urbane în pantă, dar rămân mult mai rare decât telecabinele/telegondolele.

### **Cât de agreată este activitatea și gradul de ocupare**

- **Telecabine și telegondole:**

Sunt printre cele mai utilizate mijloace de transport turistic în stațiunile montane; în sezonul de iarnă (schi) și în weekend-urile de vară (turism de panoramă), gradul de ocupare este foarte ridicat.

În extrasezon și în zilele lucrătoare, utilizarea scade, dar rămâne relevantă în zonele cu flux turistic constant.

- **Ascensoare pe plan înclinat:**

Gradul de utilizare depinde de atractivitatea obiectivului deservit (cetate, punct panoramic) și de integrarea în traseele turistice urbane.

În general, sunt percepute ca facilități utile și atractive, dar nu generează volume comparabile cu telegondolele din stațiunile de schi.

### **Evoluția tarifelor**

- **Telecabine/telegondole:**

Tarifele au crescut gradual în ultimii 10–15 ani, în linie cu inflația și cu creșterea costurilor de operare.

În prezent, un bilet dus–întors pentru o telecabină/telegondolă în stațiune montană se situează, de regulă, în intervalul 40–200 lei/persoană, în funcție de traseu, lungime și notorietate (ex. Bușteni–Babele, Bâlea, Poiana Brașov).

- **Ascensoare pe plan înclinat:**

Tarifele sunt, de obicei, mai mici decât la telecabine, reflectând distanța mai scurtă și rolul de acces local; pot fi integrate în bilete de acces la obiectiv (cetate, punct turistic) sau tarificate separat.

### **Concurență**

- **Internă:**

Drumuri rutiere modernizate, transport auto privat, microbuze turistice.

În unele cazuri, trasee pietonale amenajate (scări, poteci) pot substitui parțial utilizarea ascensoarelor pe plan înclinat.

- **Externă**

Concurența este mai degrabă la nivel de destinație turistică (stațiuni montane, parcuri tematice), nu direct pe segmentul de transport pe cablu.

### **Costuri de întreținere și funcționare**

#### **Structura principală a costurilor**

Pentru telecabine, telegondole, telescaune și ascensoare pe plan înclinat:

- **Energie electrică:**

- acționarea motoarelor de tracțiune;
- sisteme de comandă, iluminat, încălzire minimă în stații/cabine (unde e cazul).

- **Personal:**

- operatori instalație, personal de supraveghere, casierie, mentenanță, pază.

- **Mentenanță tehnică:**

- revizii periodice, verificări tehnice în utilizare, înlocuire cabluri, role, piese de uzură;
- lucrări obligatorii conform normelor ISCIR pentru instalații de transport pe cablu (telecabine, telegondole, telescaune, teleschiuri).

- **Asigurări și conformare:**

- asigurări de răspundere civilă, verificări tehnice, autorizări, documentație.

- **Infrastructură:**

- întreținerea stațiilor, pilonilor, acceselor pietonale, parcărilor.

### **Evoluția costurilor**

- **Energie:**

creșterea prețurilor la energie electrică după 2021 a majorat costurile de operare, în special pentru instalațiile cu program extins de funcționare.

- **Mentenanță:**

costurile cu piesele de schimb și serviciile specializate (firme autorizate ISCIR) au crescut, iar cerințele de siguranță sunt stricte, ceea ce limitează posibilitatea de reducere a cheltuielilor.

- **Personal:**

creșterea salariului minim și nevoia de personal calificat (operatori, tehnicieni) au ridicat costurile fixe.

### **Riscuri, oportunități și prognoze**

#### **Riscuri principale**

- **Sezonalitate și dependență de turism:**

În stațiunile de schi, veniturile depind puternic de sezonul de iarnă; în restul anului, utilizarea poate fi mult mai redusă.

- **Costuri fixe ridicate:**

mentenanța și personalul sunt necesare chiar și la volume mai mici de pasageri; instalațiile nu pot fi operate „la minim” fără a respecta normele de siguranță.

- **Riscuri tehnice și de siguranță:**

orice incident are impact major de imagine și poate duce la opriri, controale suplimentare și costuri neprevăzute.

- **Concurență din transportul rutier:**

În unele zone, modernizarea drumurilor și accesul auto până la punctele panoramice reduce presiunea pentru utilizarea transportului pe cablu.

#### **Oportunități**

- **Creșterea turismului intern:**

interesul crescut pentru destinații montane și naturale susține utilizarea telecabinelor și telegondolelor.

- **Integrare în transportul urban (TAC):**

tehnologiile de transport pe cablu pot fi adaptate pentru transport public urban în zone cu relief dificil sau constrângeri urbanistice, ca alternativă la infrastructura rutieră costisitoare.

- **Diversificarea serviciilor:**

pachete combinate (transport + acces la obiective turistice), evenimente speciale, extinderea programului în extrasezon.

#### **Prognoze pe termen scurt (3–5 ani)**

- **Cererea:**

va rămâne stabilă sau ușor crescătoare în stațiunile montane și în orașele cu potențial turistic; transportul pe cablu rămâne un element central al experienței turistice.

- **Investițiile:**

vor fi orientate mai ales spre modernizarea instalațiilor existente și, punctual, spre proiecte noi (telegondole, ascensoare pe plan înclinat) în orașe cu relief dificil și strategie turistică clară.

- **Tarifele:**

vor continua să fie ajustate gradual, în funcție de costurile energetice și de mentenanță; nivelurile actuale (40–200 lei pentru telecabine/telegondole) vor fi menținute sau ușor crescute.

- **Model de operare:**

În multe cazuri, transportul pe cablu va rămâne un serviciu cu componentă publică puternică (investiții și/sau subvenții), justificat prin impactul asupra turismului și imaginii locale, nu doar prin profit direct.

***Incertitudinea pieței:***

*În contextul economic și geopolitic actual, marcat de tensiuni internaționale persistente, reforme fiscale interne, incertitudini privind accesul la finanțare și tranziția energetică la nivel european, activitatea economică, piața imobiliară și comerțul din România și din municipiul Deva resimt un grad crescut de volatilitate, cu perspective influențate de nivelul inflației, evoluția dobânzilor, absorbția fondurilor europene și dinamica investițiilor publice și private preconizate pentru perioada 2025–2027.*

*În consecință, un grad mai mare de prudență trebuie preconizat în viitor; astfel, se recomandă reevaluarea periodică a bunurilor privind valorile de piață.*

## **IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

**Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări** preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

**Cea mai bună utilizare** – este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Utilizarea curentă la data evaluării se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber, sau a bunului evaluat.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Dată fiind situația proprietății în fapt, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se conturează alternativa care îndeplinește toate testele de mai jos ca fiind cea adecvată. Acestea sunt:

- Permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- Fizic posibilă: în cazul utilizării (utilizarea actuală sau după caz), posibilitatea fizică este evidentă.
- Fezabilitate financiară și productivitate maximă: pentru proprietatea analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății analizate, care să respecte definiția de

mai sus, este utilizarea adecvată curentă.

## V. EVALUARE

Un consiliu local trebuie să stabilească/aprobe tarife **justificate economic, proporționale, nediscriminatorii și corelate cu costurile reale ale serviciului public precum și aliniate la piață**. Aceasta rezultă din principiile generale ale finanțelor publice locale și ale serviciilor publice de administrare a domeniului public.

### 1. Principiile fundamentale ale calculului tarifelor

#### a) Principiul recuperării costurilor

Tariful trebuie ,în general, să acopere măcar parte din costurile directe și indirecte ale serviciului, dar fără a genera profit excesiv (agrementul public sezonier este serviciu public, nu activitate comercială speculativă).

#### b) Principiul proporționalității

Tarifele trebuie să fie proporționale cu:

- Costurile utilizării,
- durata utilizării,
- tipul activității,
- categoria utilizatorului

#### c) Principiul transparenței

Consiliul local trebuie să poată demonstra, justifica, public cum a rezultat tariful.

#### d) Principiul nediscriminării

Tarifele nu pot favoriza sau defavoriza nejustificat anumite categorii de utilizatori.

#### e) Principiul alinierii la piață

Tarifele ar trebui sa fie corelate , prin analize comparative, cu gradul de suportabilitate al utilizatorilor .

În acest context, pentru a determina nivelurile de tarif ce ar acoperi costurile de funcționare/administrare, s-au preluat datele de la Direcția Baze de Agrement din cadrul Primăriei Deva , din care rezultă costurile de operare, tarifele incasate, pondere venituri functie de nivel tarif, respectiv număr intrări :

COSTURI OPERARE ASCENSOR				lei
Salarizare	Utilități	Altele*	Amortizare	TOTAL/anual
214.917	11.736	657.606	1.933.829	<b>2.818.088</b>

**Model financiar** pentru fundamentarea tarifelor în ipoteza acoperirii costurilor, ce ține cont de ponderea și numărul de intrări raportate :

TARIF	tarife actuale	procent venit*	Tarif realizat	Tarif Necesar	Coef. Majorare	Nr. intrari	fără TVA	cu TVA
urcare si coborâre adulti	24,79	54%	767.324	1.521.768	198%	30.953	49,16	60
urcare si coborâre copii, elevi	12,39	31%	440.501	873.607	198%	35.553	24,57	30
urcare si coborâre pensionari	12,39	15%	213.146	422.713	198%	17.203	24,57	30
			1420970	2.818.088				

\*cifre raportate

Tarifele actuale – fără TVA

### Aceste tarife acoperitoare:

- acoperă costurile înregistrate de 2.818.088 lei
- sunt sustenabile doar în scenariu cu ocupare similară
- nu permit promoții (zile de sărbătoare) fără a afecta echilibrul financiar

Pentru a emite opinia finală privind cuantumul tarifelor/taxelor de utilizare ascensor Cetate Deva, s-a procedat la analiza prin comparație a tarifelor practicate în singura comparabilă identificată, respectiv tarife ascensor la Cetatea Râșnov.



\*Biletul de copii este valabil pentru cei cu vârsta cuprinsă între 3 și 14 ani.



[ACASA](#) [TARIFE](#) [DESPRE](#)

Stația de îmbarcare se află în spatele Casei de Cultură Râșnov, iar cei ce aleg să ajungă la Cetate folosind această instalație de transport, se pot bucura și de împrejurimile orașului de pe platforma de belvedere amenajată la stația de lângă Cetate. Traseului liftului are o lungime totală de 165 de metri, cu o diferență de nivel de 85 de metri, iar unghiul de înclinare este de 37 de grade. Călătoria durează aproximativ două minute, viteza de deplasare a cabinei fiind de 2,5 metri pe secundă.

Singurul criteriu de comparare aplicabil în analiză este lungimea traseului.

	L traseu	procent	Bilet adulti	Bilet copii
Ascensor inclinat Raşnov	165		30	20
Ascensor inclinat Deva	278	168%	50	30

Cu menţiunea că valoarea estimată prin comparare a biletului( rotunjit) este inclusiv TVA.

	tarif*	tarif*		tarif*	tarif*
	actual	acoperitor	nr. intrari**	analiza piata	realizabil
urcare/coborare adulti	24,8	49,16	30952,957	41,32	1278976
urcare/coborare copii	12,4	24,57	35552,922	24,8	881712
urcare/coborare pensionari	12,4	24,57	17203,027	24,8	426635
*fără TVA				realizabil	<b>2587324</b>
**raportate				realizat**	1420970
				crestere	<b>1166354</b>
costuri raportate					2818088
grad acoperire actual					<b>50%</b>
grad acoperire prognozat cu noile tarife					<b>92%</b>

Din analizarea tarifului realizabil se relevă faptul că prin aplicarea noilor tarife estimate prin analiza de piață, gradul de acoperire a costurilor de funcționare crește de la 50% în prezent, la 92 %.

**De asemenea trebuie menționat că în prețul biletului de urcare + coborâre este inclusă și contravaloarea biletului de vizitare Cetate, taxă/tarif ce se va percepe pentru persoanele ce nu utilizează ascensorul, la punctul de tarifare Poarta 1**

**Opinia evaluatorului este că aplicarea unor tarife/taxe care să acopere prezumtiv toate costurile raportate, ar crește masiv gradul de neocupare .**

**Încasările , numărul de intrări ar putea să crească , în condițiile în care în sezonul 2025 ascensorul a avut o perioadă mare de nefuncționare.**

Creșterea necesară a încasărilor, pentru majorarea gradului de acoperire al costurilor, respectiv reducerea subvenționării activității se poate face prin alte metode ce tin de managementul costurilor și marketing și promovare mai eficientă.

## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor de evaluare pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulează întreg procesul de evaluare și se asigură că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

**Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt:**

- **Adecvarea** fiecărei abordări la tipul de proprietate și scopul evaluării
- **Precizia** rezultatelor obținute prin fiecare metodă aplicată
- **Cantitatea și calitatea informațiilor** disponibile pentru fiecare abordare

**Adecvarea:** Se poate concluziona că abordarea prin piață este adecvată pentru serviciul evaluat, în măsura în care prin aplicarea valorilor de tarif estimate crește gradul de acoperire al costurilor, iar aplicarea unor tarife acoperitoare nu este fezabilă având în vedere starea și conjuctura economică din prezent.

**Precizia:** Abordarea prin piață utilizează metoda comparației de piață. Se apreciază că informațiile despre prețurile practicate în piață sunt suficient de precise în comparație cu estimarea tarifelor pentru acoperirea costurilor prin prognozarea unor scenarii de operare, grade de ocupare și costuri ce se pot modifica în timp.

**Cantitatea de informații:** În cadrul abordării prin piață au fost utilizate cele mai multe date de piață, ceea ce susține consistența și relevanța estimării.

**Concluzionând**, evaluatorul apreciază că valorile estimate în cadrul abordării prin piață, reprezintă valori de piață pentru serviciile analizate.

**Valorile rezultate in urma abordării prin piață , ce acoperă în condiții mai bune costurile de operare, conform Anexa nr.7 la Caietul de Sarcini sunt :**

**Tarife/ taxe recomandate (rotunjite, aplicabile), inclusiv TVA**

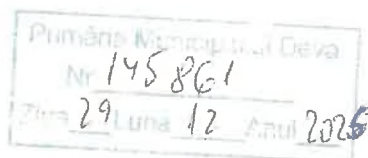
- **Urcare si coborâre adulti : 50 lei**
- **Urcare si coborâre pensionari : 30 lei**
- **Urcare si coborâre copii, elevi : 30 lei**
- **Persoane cu dizabilități : gratuit**

**Se menționează ca aceste tarife includ si vizitarea Cetății**

**Valorile estimate conțin TVA.**

Marinel PLEȘA,  
Expert evaluator membru titular ANEVAR,  
Specializarea EPI, EBM, EI

Anexa nr. 2.



ANEVĂR

# RAPORT DE EVALUARE

**Stabilire tarife pentru acces pietonal Poarta 1 Cetate Deva**  
**Anexa nr. 8 la Caietul de Sarcini**

**Solicitant/client/propietar: MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT**  
**Utilizator desemnat: MUNICIPIUL DEVA**  
**Adresa solicitant: Deva, Piața Unirii nr. 4, Judet: Hunedoara**  
**Adresa bunuri: Municipiul Deva**  
**Numar inregistrare Raport: 33.8/2025**

*Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al partilor implicate (solicitant, client, utilizator desemnat), pentru nici un motiv in nicio circumstanta.*

**Către**

**Solicitant/utilizator desemnat/client: MUNICIPIUL DEVA**

**Stimați parteneri,**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru stabilire tarife pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva conform Anexa nr. 8 la Caietul de Sarcini.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorii desemnați, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele ANEVAR și metodologia specifică. **Lucrarea nu trebuie interpretată ca obligativitate a menținerii valorilor taxelor și tarifelor ce se vor utiliza , ci doar ca o opinie asupra valorilor estimate, pentru informarea factorilor de decizie.**

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

PLEȘA Marinela,  
*Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.15275)*  
[finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)

## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietăților subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pieței activelor analizate

#### IV. Analiza celei mai bune utilizări

#### V. Evaluare. Abordări.

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

## SINTEZA

<b>Autor lucrare</b> <b>Evaluator autorizat</b>	<b>PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR, CIF 47490871, prin PLEȘA MARINEL evaluator autorizat leg. 15275, Tel: 0722288135</b> <b>E_mail:finasdeva@gmail.com;</b>
<b>Autorizatie/Legitimatie</b>	<b>Legitimatie și parafa 15275, valabil până la 31.12.2025</b>
<b>Asigurare profesională</b>	<b>Allianz Tiriac Asigurări SA - 10.000 EUR, valabilă până la 31.12.2025</b>
<b>Solicitantul evaluării / Utilizator desemnat</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA</b>
<b>Adresa/Sediu:</b>	<b>Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara.</b>
<b>Proprietățile evaluate</b>	<b>Obiectul evaluării: - Stabilire tarife acces pietonal Poarta 1 Cetate Deva conform Anexa nr. 8 la Caietul de Sarcini, respectiv:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Intrare adulți .....lei</li><li>• Intrare pensionari .....lei</li><li>• Intrare copii, elevi, studenți .....lei</li></ul>
<b>Proprietar</b>	<b>MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT</b>
<b>Data evaluării</b>	<b>29.10.2025</b>
<b>Curs euro la data evaluării</b>	<b>5,0953 lei</b>
<b>Tipul valorii</b>	<b>Tarife estimate prin: abordarea prin piață</b>
<b>Declararea valorii</b>	
<b>Tarife recomandate (rotunjite, aplicabile), inclusiv TVA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - adulți: 20 lei</b></li><li>• <b>Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - pensionari: 12 lei</b></li><li>• <b>Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - copii, elevi : 5 lei</b></li><li>• <b>Persoane cu dizabilități : gratuit</b></li></ul>

Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.  
Cu stimă,

PLEȘA Marinela,  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.15275)  
[finasdeva@gmail.com](mailto:finasdeva@gmail.com)

## I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de Evaluator Autorizat PLEȘA MARINEL, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, EI, posesor legitimație nr. 15275.

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă privitor la bunurile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru aceasta prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR.

### 2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezenta lucrare se adresează solicitantului - MUNICIPIUL DEVA , în calitate de client și destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru informarea clientului privind cea mai probabilă valoare de piață.

### 3. Scopul evaluării

Estimarea tarifelor pentru acces pietonal Poarta1 la Cetatea Deva , conform cu Anexa nr. 8 la Caietul de Sarcini.

Rezultatele evaluării sunt destinate informării clientului.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

### 4. Identificarea subiectului supus evaluării

**Obiectul evaluării: - Stabilire tarife acces pietonal Poarta 1 Cetate Deva conform Anexa nr. 8 la Caietul de Sarcini, respectiv:**

- Intrare adulti .....lei
- Intrare pensionari .....lei
- Intrare copii, elevi, studenți .....lei

**Proprietar: MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT.**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietarului asupra activelor la care se face referire. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

### 1. Tipul valorii

Se estimează chiria de piață. Aceasta este definită ca: " Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare sau mobile ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Valoarea estimată nu va conține TVA.

## **2. Data evaluării:**

Data inspecției: Prezenta analiză are caracter descriptiv realizată desck, fiind efectuată pe baza datelor și informațiilor prezentate. Aceasta nu reprezintă o evaluare individuală sau o determinare valorică a unui bun mobil sau imobil identificat cadastral, ci oferă o perspectivă generală asupra bunurilor.

Data evaluării: 09.10.2025

Data furnizării ultimelor documente: 10.12.2025

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 20.12.2025

## **3. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clientul în calitate de utilizator desemnat și solicitantul subiectului analizat, împreună cu informații culese din piața specifică, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

## **4. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- Informațiile referitoare la dreptul de proprietate au fost furnizate de către proprietar/solicitant/client;
  - Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri bunuri, presa locală etc.;
  - Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții ale unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
  - Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
  - Bibliografie ANEVAR și IROVAL
- Informații din mass-media aferente mișcărilor bunurilor analizate. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

## **5. Ipoteze și ipoteze speciale**

### **Ipoteze:**

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

### **Aspectele juridice:**

- Aspectele juridice și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a bunurilor se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

### **Aspecte fizico-dimensionale:**

- Evaluatorul a prelucrat informațiile furnizate de proprietar.

**Urbanism/autorizare:**

- Se presupune că bunurile se vor conforma tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare.

**Mediu:**

- Având în vedere scopul evaluării, tipul bunurilor și a valorilor estimate, nu se pune problema existenței de situații care ar putea duce la afectarea acestor valori de situații particulare cauzate de probleme de mediu.

**Metodologie:**

- Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților analizate au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

**Consultanță viitoare:**

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

**Alte date:**

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

**Ipoteze speciale :**

Prezenta analiză are caracter general, fiind realizată conform solicitării, pe baza datelor de piață identificate și analizate statistic în piața specifică sub forma intervalelor minim, maxim și median ca bază analitică. Scopul acesteia este de a concluziona valori orientative pentru aprobarea tarifelor de către factorii de decizie.

**10.Utilizarea unui specialist**

Având în vedere că evaluatorul deține competențele tehnice, experiența și cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul contractual al unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii.

**11.Factorii de mediu , social și de guvernare (ESG)**

Reprezentanții clientului nu au prezentat evaluatorului nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorilor estimate .

Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare al acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluator, astfel încât nu sunt luate în considerare în evaluare.

## **12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

## **13. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2025, compuse din:

Standarde Internaționale de Evaluare – SEV 2024:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghidurile metodologice de evaluare:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

## **14. Descrierea raportului**

**Lucrarea este structurată după cum urmează:**

- Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- Premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- Prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situația juridică și analiza pieței specifice;
- Analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- Anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografiile etc.

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea juridică, amplasare**

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar/administrator, așa cum rezultă din informațiile prezentate de client.

### **2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

Municipiul Deva este reședința județului Hunedoara și un important centru administrativ, economic și cultural din vestul României, situat strategic în zona centrală a Transilvaniei.

### **Descriere generală – Municipiul Deva**

Municipiul Deva este un oraș de rang II, cu statut de reședință de județ, situat în partea central-vestică a României, în județul Hunedoara. Aflat pe malul stâng al râului Mureș, la

intersecția unor importante axe de transport rutier și feroviar, Deva beneficiază de o poziție geografică favorabilă, fiind adiacent la autostrada A1 și de calea ferată principală București–Arad.

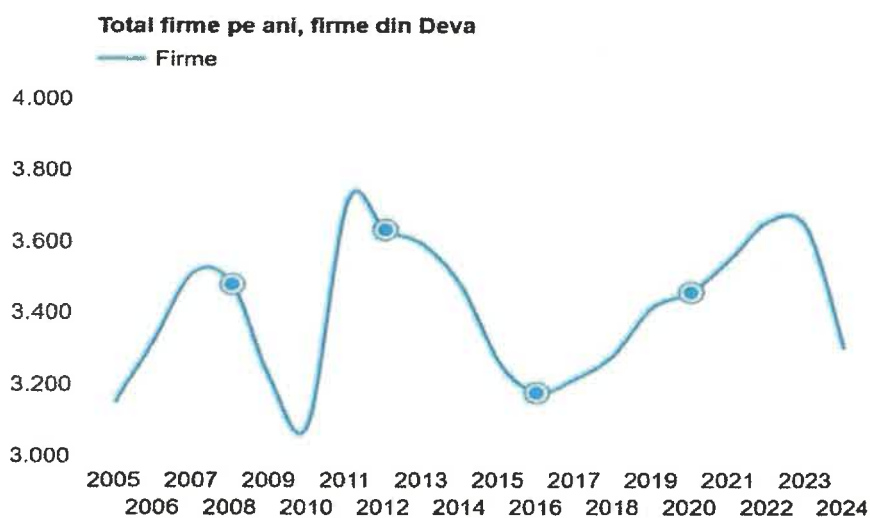
Orașul este organizat administrativ în mai multe cartiere, printre care Micro 15, Dacia, Progresul, Gojdu și zona centrală istorică.

Populația municipiului este de 53.113 conform recensământului din 2021.

### Profil economic și urbanistic

Deva are un profil economic mixt, cu activități în domeniul **serviciilor, comerțului, administrației publice și turismului**.

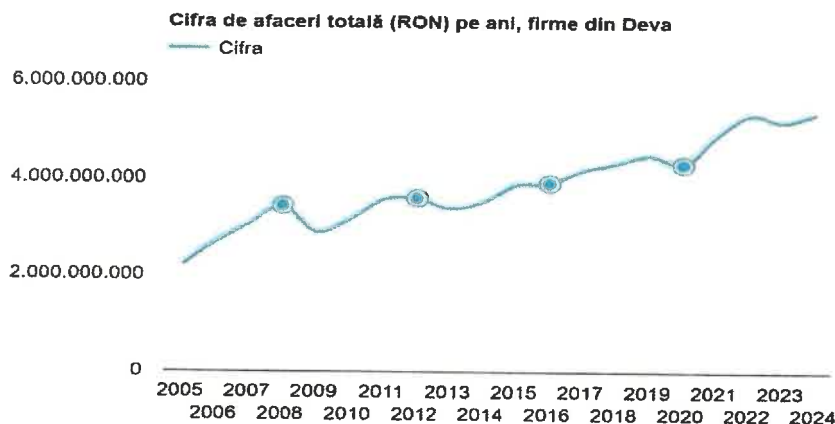
Începând din 1990, în localitatea DEVA, au fost înregistrate la Registrul Comerțului un număr de 17296 firme. Până în prezent au rămas în funcțiune **5860** firme dintre care **5044** sunt încă active conform ANAF. Un număr de 2296 firme înregistrate în DEVA figurează ca fiind inactice fiscal. Pentru anul 2024 au depus datele de bilanț un număr de **3298** firme.



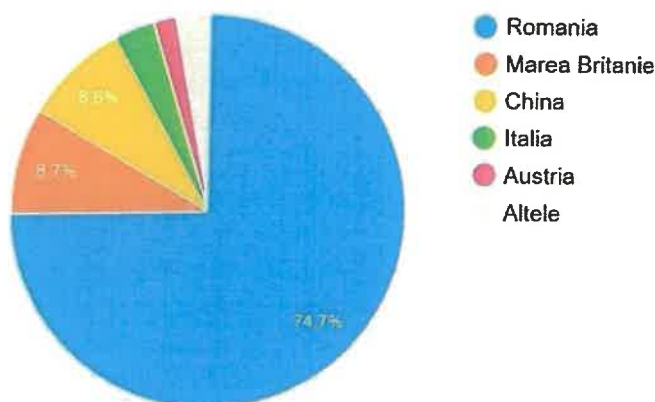
În Deva sunt înregistrați un număr de 13.445 angajați, rezultând un procent de 25,31 % din total populație.



Firmele din Deva au raportat pentru 2024 o cifră de afaceri de 5.375.610.128 lei, rezultând o cifră de afaceri medie de 101.211 lei/angajat.



### Structura activelor firmelor din Deva – după țară



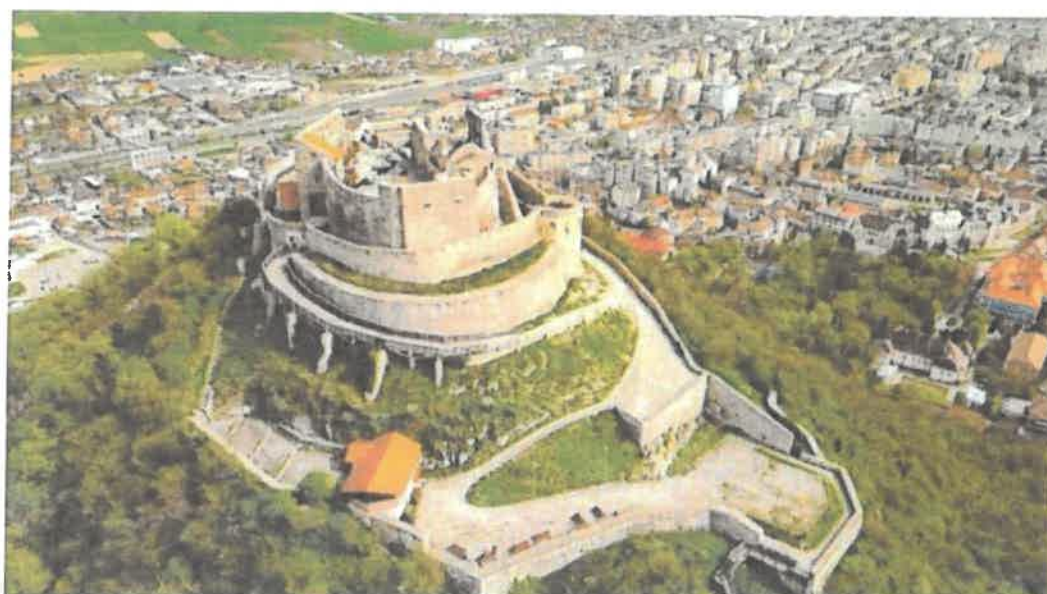
Zona industrială este în reconversie, iar dezvoltarea imobiliară este concentrată în zona centrală și în cartierele rezidențiale periferice. Orașul beneficiază de un Plan Urbanistic General aflat deocamdată în stadiu de actualizare, care reglementează dezvoltarea durabilă și echilibrată a teritoriului.

### 3. Descriere amplasament

Monument istoric și de arhitectură laică, **Cetatea medievală a Devei** a fost construită la mijlocul secolului al XIII-lea (primul document despre Cetate datând din anul 1269) pe Dealul Cetății, un con vulcanic cu altitudinea de 378 m.

Dealul Cetății este rezervație naturală și sit arheologic protejat.

Prin poziția sa strategică deosebită, cetatea a păzit din înălțimea ce domina orașul Deva, secole de-a rândul, ieșirea și intrarea în Transilvania pe valea Mureșului. S-au descoperit aici urme de locuire din neolitic și din epoca bronzului iar prezența unor blocuri de piatră cioplită, cu caracteristicile tăieturi în formă de coadă de rândunică, îi face pe arheologi să intuiască rămășițele unei fortificații dacice.



Cu o arhitectură în spirală, caracteristică cetăților de munte, Cetatea Devei a fost construită în secolul al XIII-lea și este atestată documentar la 1269. Urmele însă de locuire pe coșul a ceea ce a fost cândva un vulcan sunt mult mai vechi. Ele datează din neolitic sau epoca bronzului, urmate de fortificații dacice, întărite de romani, după cucerirea Daciei, pentru apărarea resurselor, în condițiile în care Drumul Sării trecea chiar pe la poalele Dealului Cetății. Amplasarea ei la înălțime a făcut-o să fie considerată de oamenii de arme ai vremii aproape invincibilă. În plus, ea oferă o panoramă strategică pe mare parte din Valea Mureșului, Valea Streiului, până departe, spre sud, în Ținutul Pădurenilor.

<https://www.gohunedoara.com/list/viziteaza-in-hunedoara/castele-cetati-hunedoara/deva/cetatea-deva/>

Cetatea Deva este una dintre cele mai importante fortificații din Evul Mediu în Transilvania și una dintre atracțiile principale din județ. Grație poziționării sale pe dealul care a ajuns să-i poarte numele (Dealul Cetății) fortăreața a fost un punct strategic de apărare pe Valea Mureșului, la granița de astăzi dintre Transilvania și Banat, pe principala arteră de legătură a României cu centrul și vestul Europei.

Accesul se poate face pietonal pe la Poarta 1 , precum și cu ascensorul pe plan înclinat, după următorul program de funcționare :

- între orele **09:00 și 20:00** în programul de vară (ultima urcare la 19:15, ultima coborâre la 19:45)
- și între orele **09:00 și 17:00** în programul de iarnă.

#### **4. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente**

Pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva în prezent nu există tarife/taxe aprobate.

### **III. ANALIZA PIEȚEI ACTIVULUI ANALIZAT**

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

#### **Tipuri de monumente în circuit turistic și evoluția activității**

##### **Tipuri de monumente relevante**

În zona de vest (Banat, Crișana, Transilvania) cât și în restul țării, sunt active în circuitul turistic, cu flux constant de vizitatori, următoarele categorii:

- **Cetăți medievale și fortificații urbane:**
  - Cetatea Deva
  - Cetatea Alba Carolina (Alba Iulia) – deși nu e strict „vest”, intră în circuitele vest–Transilvania
  - Cetatea Oradea (reabilitată și reintegrată în circuit cultural)
  - Cetatea Rupea
  - Cetatea Făgăraș
  - Cetatea Feldioara
  - Cetatea Poienari
  - Cetatea Suceava
  - Cetatea Neamț
- **Castele medievale și renaștentiste:**
  - Castelul Corvinilor (Hunedoara) – unul dintre cele mai vizitate castele din România
  - Castelul Karolyi (Carei)
  - Castelul de la Gyula (partea maghiară a circuitului transfrontalier, ca reper concurențial)
- **Conace și reședințe nobiliare:**
  - numeroase conace în Banat și Crișana , Transilvania , multe clasate ca monumente istorice, unele reabilite și introduse în circuit (cazare, evenimente, vizitare)
- **Mănăstiri fortificate și ansambluri religioase istorice:**
  - mănăstiri și biserici fortificate în zona Hațeg, Hunedoara, Arad, Bihor (deși nucleul mănăstirilor fortificate este mai puternic în sudul Transilvaniei, vestul țării are totuși câteva obiective integrate în circuite culturale și religioase).

### **Evoluția turismului cultural de tip „cetăți–castele–conace”**

Interesul pentru castele și cetăți a crescut semnificativ în ultimii ani, pe fondul:

- reabilitărilor și promovării (ex. Castelul Corvinilor, Cetatea Deva, Alba Carolina)
- creșterii generale a interesului pentru turism cultural; în ultimii 5 ani, numărul turiștilor interesați de castele și cetăți a crescut cu circa 30% la nivel național.

Castelele și cetățile sunt promovate ca:

- obiective centrale în circuite de weekend,
- puncte-cheie în turismul educațional (excursii școlare),
- reperi în turismul transfrontalier

### **Volume de turiști și pondere români/străini**

- **Castelul Corvinilor și Castele Bran și Peleş** sunt printre cele mai vizitate obiective istorice din România, cu un total de aproape 2 milioane de vizitatori anual.
- **Cetatea Deva** este inclusă în topul cetăților fortificate cu flux semnificativ de turiști.

La nivel național, ponderea turiștilor interesați de castele și cetăți este în creștere, iar turismul cultural a înregistrat o creștere de ~32% în ultimii ani.

În vestul țării, ponderea turiștilor străini este relevantă, în special:

- turiști maghiari,
- turiști din circuite organizate (Europa Centrală),
- turiști atrași de combinația „castele + cetăți + stațiuni balneare”.

### **Investiții de reabilitare și modele de tarifare acces**

#### **Investiții de reabilitare**

În ultimii 10–15 ani, mai multe cetăți și castele din vestul țării au beneficiat de:

- fonduri europene (POR, Interreg),
- fonduri guvernamentale,
- cofinanțări locale.

Exemple:

- reabilitări și punere în valoare a cetăților fortificate (Deva, Oradea, Alba Carolina);
- restaurări de castele și conace în Banat și Crișana, unele transformate în spații culturale sau turistice (muzee, centre de evenimente, cazare).

#### **Modele de tarifare**

Modelele de tarifare sunt relativ omogene:

- **Bilet de acces simplu:**
  - tarif diferențiat adulți / copii / pensionari;
  - nivel tipic: 15–40 lei adulți, 5–20 lei copii, în funcție de notorietate și investiții.
- **Bilet combinat / pachet:**
  - acces la monument + muzeu + ghidaj sau alte facilități;
  - în unele cazuri, transportul (telecabină, ascensor) este inclus în biletul de acces, ca pachet unic.
- **Tarife pentru grupuri:**
  - reduceri pentru grupuri organizate (10–20%),
  - pachete speciale pentru școli.

#### **Evoluția tarifelor:**

tarifele au crescut gradual în ultimii 10–15 ani, în linie cu:

- inflația,
- creșterea costurilor de întreținere,
- creșterea valorii percepute după reabilitare și promovare.

## Riscuri, oportunități și prognoze

### Riscuri

- **Dependență de sezonalitate și vreme:**
  - fluxurile sunt concentrate în sezonul cald și în weekend-uri;
  - vremea nefavorabilă reduce vizitarea cetăților în aer liber.
- **Presiune pe infrastructură:**
  - acces rutier, parcare, facilități sanitare, capacitate de preluare a fluxurilor mari;
  - în lipsa investițiilor conexe, experiența vizitatorului poate fi afectată.
- **Concurență regională:**
  - Ungaria și alte țări din Europa Centrală oferă produse turistice similare, dar adesea mai bine integrate și promovate.
- **Riscuri de degradare:**
  - monumentele istorice necesită întreținere continuă;
  - lipsa fondurilor sau a managementului profesionist poate duce la degradare și restricții de acces.

### Oportunități

- **Creșterea interesului pentru turism cultural:**
  - datele indică o creștere semnificativă a interesului pentru castele și cetăți în ultimii ani;
  - vestul țării este bine poziționat în acest trend, având un portofoliu solid de obiective.
- **Integrarea în circuite tematice:**
  - circuite „castele și cetăți”,
  - circuite mixte „cultural + religios” (ex. Deva–Hunedoara–Prislop),
  - circuite transfrontaliere România–Ungaria.
- **Diversificarea serviciilor:**
  - evenimente culturale, festivaluri, reconstituiri istorice,
  - produse turistice complementare (gastronomie locală, suveniruri, tururi ghidate).
- **Digitalizare și promovare:**
  - tururi virtuale, bilete online, aplicații mobile,
  - promovare targetată pe segmente (familii, tineri, turiști străini).

### Prognoze pe termen scurt și mediu (3–7 ani)

- **Cererea pentru turism cultural va continua să crească**, susținută de:
  - interesul pentru experiențe autentice,
  - consolidarea circuitelor interne,
  - creșterea numărului de turiști străini interesați de patrimoniu.
- **Tarifele de acces vor continua să crească moderat**, în linie cu:
  - inflația,
  - costurile de întreținere,
  - investițiile noi în reabilitare și interpretare.

- **Vestul și centrul țării își va consolida poziția** ca zonă de turism cultural competitivă, mai ales dacă:
  - se mențin investițiile în reabilitare,
  - se dezvoltă infrastructura de acces și servicii,
  - se promovează circuite integrate (castele + cetăți + mănăstiri + stațiuni).

### ***Incertitudinea pieței:***

*În contextul economic și geopolitic actual, marcat de tensiuni internaționale persistente, reforme fiscale interne, incertitudini privind accesul la finanțare și tranziția energetică la nivel european, activitatea economică, piața imobiliară și comerțul din România și din municipiul Deva resimt un grad crescut de volatilitate, cu perspective influențate de nivelul inflației, evoluția dobânzilor, absorbția fondurilor europene și dinamica investițiilor publice și private preconizate pentru perioada 2025–2027.*

*În consecință, un grad mai mare de prudență trebuie preconizat în viitor; astfel, se recomandă reevaluarea periodică a bunurilor privind valorile de piață.*

## **IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

**Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări** preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

**Cea mai bună utilizare** – este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Utilizarea curentă la data evaluării se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber, sau a bunului evaluat.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Data fiind situația proprietății în fapt, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se conturează alternativa care îndeplinește toate testele de mai jos ca fiind cea adecvată. Acestea sunt:

- Permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- Fizic posibilă: în cazul utilizării (utilizarea actuală sau după caz), posibilitatea fizică este evidentă.
- Fezabilitate financiară și productivitate maximă: pentru proprietatea analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății analizate, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea adecvată curentă.

## V. EVALUARE

Un consiliu local trebuie să stabilească/aprobe tarife **justificate economic, proporționale, nediscriminatorii și corelate cu costurile reale ale serviciului public precum și aliniate la piață**. Aceasta rezultă din principiile generale ale finanțelor publice locale și ale serviciilor publice de administrare a domeniului public.

### 1. Principiile fundamentale ale calculului tarifelor

#### a) Principiul recuperării costurilor

Tariful trebuie ,în general, să acopere măcar parte din costurile directe și indirecte ale serviciului, dar fără a genera profit excesiv (agrementul public sezonier este serviciu public, nu activitate comercială speculativă).

#### b) Principiul proporționalității

Tarifele trebuie să fie proporționale cu:

- o Costurile utilizării,
- o durata utilizării,
- o tipul activității,
- o categoria utilizatorului

#### c) Principiul transparenței

Consiliul local trebuie să poată demonstra, justifica, public cum a rezultat tariful.

#### d) Principiul nediscriminării

Tarifele nu pot favoriza sau defavoriza nejustificat anumite categorii de utilizatori.

#### e) Principiul alinierii la piață

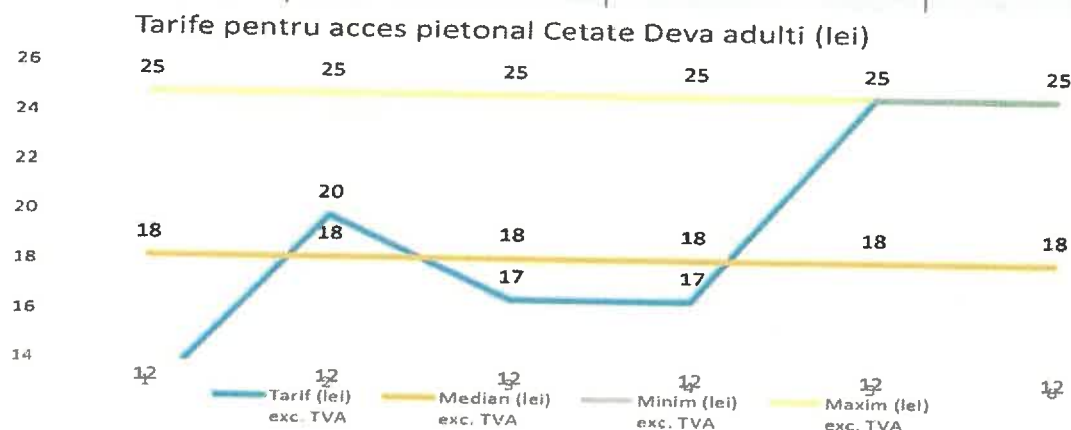
Tarifele ar trebui sa fie corelate , prin analize comparative, cu gradul de suportabilitate al utilizatorilor .

Având în vedere faptul că până în prezent accesul pietonal la Cetatea Deva nu a fost tarifat, un calcul cost-beneficiu nu se poate face pentru că nu se poate prognoza realist numărul de intrări, și nu există centralizate costuri de administrare/funcționare aplicabile sitului **Pentru a emite totuși o opinie privind quantumul tarifelor/taxelor de acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva, s-a procedat la analizarea prin comparație a tarifelor practicate în locații cetăți similare din țară.**

Tarife vizitare cetati - lei

Nr. crt.	Locatie	Bilet adulti	Pensionari	adulti/ studenti	Elevi/ studenti	Bilet copii /prescolari
1	Cetatea Rupea	15				8
2	Cetatea Neamt	24		12		6
3	Cetatea Suceava	20	10		5	
4	Cetatea Feldioara	20	10		5	
5	Cetatea Fagaras	30	15		10	
6	Cetatea Poienari	30	20		20	

Anexa nr.8 la Caietul de Sarcini Punctul Tarife pentru acces pietonal de la Poarta 1 la Cetate Deva Adulti (lei) exclusiv TVA			
Tarif (lei) exc. TVA	Median (lei) exc. TVA	Minim (lei) exc. TVA	Maxim (lei) exc. TVA
12	18	12	25
20	18	12	25
17	18	12	25
17	18	12	25
25	18	12	25
25	18	12	25



Analizarea tarifelor pentru intrare/vizitare adulți, în comparabilele considerate, relevă următoarele :

- tarife minime 12 lei
  - tarife maxime 25 lei
  - mediana tarifară 18 lei
  - media tarifară 19 lei
- valori fără TVA**

Având în vedere necesitatea acoperirii costurilor, cât și analiza comparativă de aliniere la piață, opinia evaluatorului este că tariful pentru intrare, acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - adulți ar trebui corelat cu tarifele minim și median practicat în comparabilele considerate pentru analiză .

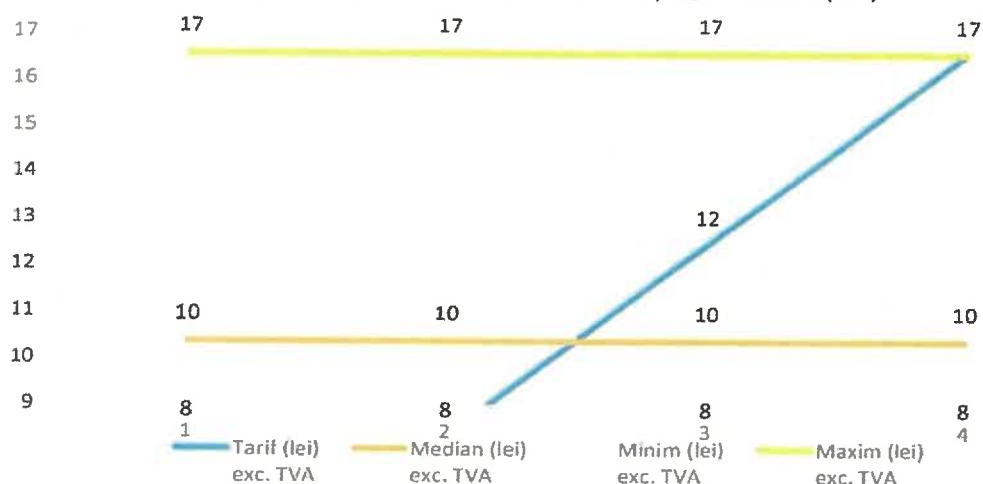
Ca atare :

**Tarif propus pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - adulți = 20 lei - inclusiv TVA**

**Respectiv 16,53 lei – fără TVA**

<b>Anexa nr.8 la Caietul de Sarcini Punctul Tarife pentru acces pietonal de la Poarta 1 la Cetate Deva Pensionari (lei) exclusiv TVA</b>			
<b>Tarif (lei) exc. TVA</b>	<b>Median (lei) exc. TVA</b>	<b>Minim (lei) exc. TVA</b>	<b>Maxim (lei) exc. TVA</b>
8	10	8	17
8	10	8	17
12	10	8	17
17	10	8	17

Tarife pentru acces pietonal Cetate Deva pensionari (lei)



Analizarea tarifelor pentru intrare/vizitare pensionari, în comparabilele considerate, relevă următoarele :

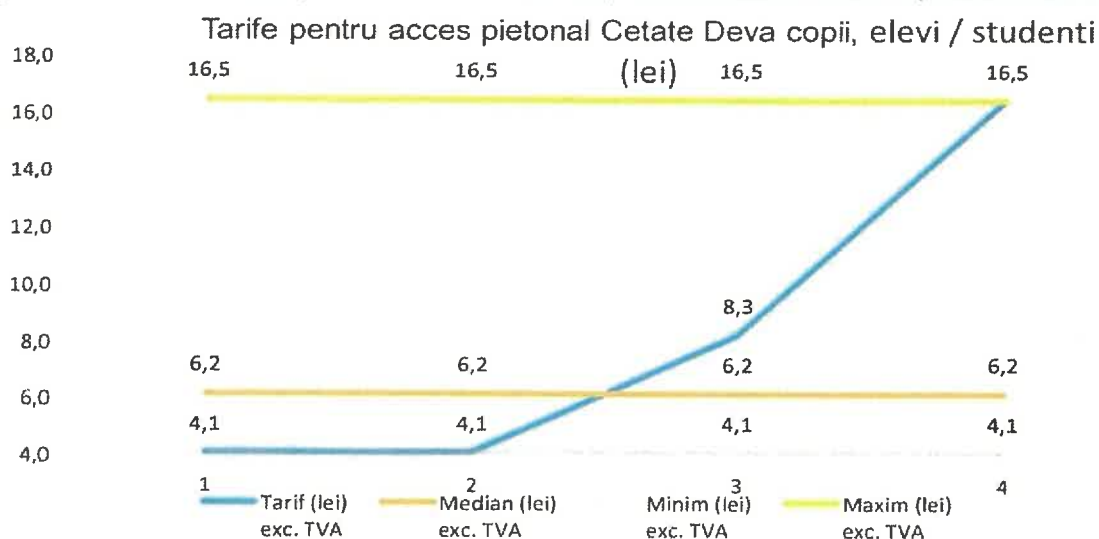
- tarife minime 8 lei
  - tarife maxime 17 lei
  - mediana tarifară 10 lei
  - media tarifară 11 lei
- valori fără TVA**

Având în vedere necesitatea acoperirii costurilor, cât și analiza comparativă de aliniere la piață, opinia evaluatorului este că tariful pentru intrare, acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - pensionari **ar trebui corelat cu tarifele minim și median** practicat în comparabilele considerate pentru analiză .

Ca atare :

**Tarif propus pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - pensionari = 12 lei – inclusiv TVA**  
**Respectiv 9,90 lei – fără TVA**

<b>Anexa nr.8 la Caietul de Sarcini Punctul Tarife pentru acces pietonal de la Poarta 1 la Cetate Deva Copii/Elevi/ studenti (lei) exclusiv TVA</b>			
<b>Tarif (lei) exc. TVA</b>	<b>Median (lei) exc. TVA</b>	<b>Minim (lei) exc. TVA</b>	<b>Maxim (lei) exc. TVA</b>
6,6			
5,0			
4,1	6,2	4,1	16,5
4,1	6,2	4,1	16,5
8,3	6,2	4,1	16,5
16,5	6,2	4,1	16,5



Analizarea tarifelor pentru intrare/vizitare copii/elevi, în comparabilele considerate, relevă următoarele :

- tarife minime 4,1 lei
  - tarife maxime 16,5 lei
  - mediana tarifară 5,8 lei
  - media tarifară 7,4 lei
- valori fără TVA**

Având în vedere analiza comparativă de aliniere la piață, opinia evaluatorului este că tariful pentru intrare, acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva – copii/elevi, ar trebui corelat cu tarifele minime practicat în comparabilele considerate pentru analiză .

Ca atare :

**Tarif propus pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva – copii/elevi = 5 lei – inclusiv TVA**  
**Respectiv 4,13 lei – fără TVA**

## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor de evaluare pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulează întreg procesul de evaluare și se asigură că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

**Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt:**

- **Adecvarea** fiecărei abordări la tipul de proprietate și scopul evaluării
- **Precizia** rezultatelor obținute prin fiecare metodă aplicată
- **Cantitatea și calitatea informațiilor** disponibile pentru fiecare abordare

**Adecvarea:** Se poate concluziona că abordarea prin piață este adecvată pentru serviciul evaluat, în măsura în care prin aplicarea valorilor de tarif estimate crește gradul de acoperire al costurilor, iar aplicarea unor tarife acoperitoare nu este fezabilă având în vedere starea și conjunctura economică din prezent.

**Precizia:** Abordarea prin piață utilizează metoda comparației de piață. Se apreciază că informațiile despre prețurile practicate în piață sunt suficient de precise în comparație cu estimarea tarifelor pentru acoperirea costurilor prin prognozarea unor scenarii de operare, grade de ocupare și costuri ce se pot modifica în timp.

**Cantitatea de informații:** În cadrul abordării prin piață au fost utilizate cele mai multe date de piață, ceea ce susține consistența și relevanța estimării.

**Concluzionând,** evaluatorul apreciază că valorile estimate în cadrul abordării prin piață, reprezintă valori de piață pentru serviciile analizate.

**Valorile rezultate in urma abordării prin piață , ce vor putea acoperi in parte costurile de administrare a sitului, conform Anexa nr.8 la Caietul de Sarcini sunt :**

**Tarife/ taxe recomandate (rotunjite, aplicabile), inclusiv TVA**

- **Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - adulti : 20 lei**
- **Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - pensionari : 12 lei**
- **Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - copii, elevi : 5 lei**
- **Persoane cu dizabilități : gratuit**

**Valorile estimate conțin TVA.**

## Muzeul Cetatea Neamț Târgu-Neamț

- adulți: 24 lei/pers
- grupuri adulți și studenți\*: 12 lei/pers
- preșcolari și elevi: 6 lei/pers

### Tarife bilete de acces individuale Cetatea de Scaun a Sucevei:

- adulți – 21 lei/pers.
- elevi, studenți cu legitimații valabile – 5.3 lei/pers.
- pensionari – 10.5 lei/pers.

\* Vă informăm că toate biletele includ comisionul de procesare plăți online.

\*\* Vă informăm că prețurile билетelor online au 5% peste prețul oferit la casierie.

Este recomandat să verificați programul de pe [site-ul Primăriei Feldioara](#) înainte de vizitare, deoarece programul poate suferi modificări, în special în perioadele de sărbători.

### Taxa de vizitare:

- **Adulți:** 20 lei
- **Pensionari:** 10 lei
- **Elevi și studenți:** 5 lei

### Bilete

Adulți: 30 RON  
Elevi, studenți: 10 RON  
Pensionari: 15 RON

### Adresa

Strada Mihai Viteazul 1, Făgăraș 505200  
0368 404 287 | 0739 084 056  
Program cu publicul marți-vineri 08:00-16:00,  
sâmbătă-duminică 10:00-17:00

### Despre noi

Contact  
Evenimente  
Expoziții  
Noutăți  
Vizitare

### Informații de interes public

**Tarifele de acces sunt următoarele:**

- 30 lei / adult
- 20 lei / elevi, studenți, pensionari

Biletele pot fi achiziționate **direct de la fața locului** sau **online**, prin intermediul platformei **ARGES TOURIST PASS**, disponibilă aici: <https://www.romanian-adventures.ro/oferte/arges-tourist-pass>

Vă așteptăm să redescoperiți farmecul istoric al Cetății Poenari, într-un cadru natural spectaculos, cu respectarea măsurilor de siguranță stabilite.

conservarea și consolidarea  
patrimoniului cultural al  
– Argeș, respectând principiile  
dezvoltării durabile.

Telefon

0248 212 561

## REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind stabilirea tarifelor pentru utilizarea Ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva, stabilirea tarifelor pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva și organizarea activității ca activitate economică în scopuri de TVA

Cetatea Deva este una dintre cele mai importante fortificații din Evul Mediu în Transilvania și una dintre atracțiile turistice majore ale județului Hunedoara. Ansamblul situat în partea de nord-vest a municipiului Deva, format din „Cetatea medievală Deva”, monument istoric înregistrat în LMI 2015 la poziția 136 cu codul LMI HD-11-a-A-03216, și Situl arheologic „Dealul Cetății”, care cuprinde trei așezări înregistrate în LMI 2015 cu cod LMI HD-1-s-B-0349, formează un punct turistic introdus în circuitul turistic permanent în anul 2005, pentru desfășurarea de activități de agrement, recreere și pentru asigurarea accesului facil al persoanelor la obiectivul Cetate Deva.

La acest obiectiv s-au realizat lucrări de investiții majore, care au îmbunătățit gradul de accesibilitate către Cetatea Deva și atractivitatea acesteia ca destinație turistică, contribuind totodată la valorificarea potențialului turistic al municipiului Deva și la implementarea strategiei de dezvoltare locală. Suplimentarea resurselor locale prin valorificarea potențialului turistic reprezintă o strategie pe termen lung, generatoare de venituri și beneficii pentru cetățenii municipiului Deva.

Prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr. 468/08.11.2023 și, ulterior, prin Hotărârea nr. 549/29.12.2025, pentru ascensorul Cetate Deva au fost instituite taxe speciale de utilizare, în temeiul art. 484 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și al art. 30 și art. 68 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, veniturile fiind încadrate ca venituri cu destinație specială, în afara sferei TVA.

În urma misiunii de audit financiar derulate de Camera de Conturi Hunedoara în perioada 04.03.2025 – 02.06.2025 asupra conturilor anuale de execuție bugetară ale U.A.T. Municipiul Deva, Curtea de Conturi a reținut, la pct. C.3 din proiectul Raportului de audit, că activitatea de transport cu ascensorul pe plan înclinat Cetate Deva nu a fost organizată și declarată ca activitate economică în scopuri de TVA, deși îndeplinește condițiile prevăzute de Codul fiscal (prestare de servicii contra cost, cu caracter de continuitate, către public).

Prin Minuta ședinței de conciliere din data de 13.06.2025, înregistrată la U.A.T. Municipiul Deva sub nr. 61753/13.06.2025, Curtea de Conturi a formulat recomandarea expresă de organizare a activității de transport cu ascensorul montat pe dealul Cetății Deva ca activitate economică și de declarare a acesteia în scopuri de TVA, iar entitatea și-a însușit deficiența, asumând măsuri concrete pentru stabilirea și aprobarea unor tarife de utilizare.

În acest sens, au fost întocmite de către domnul Pleșa Marinel, evaluator autorizat ANEVAR, două rapoarte de evaluare:

– Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor de utilizare Ascensor Cetate Deva nr. 33.7/2025, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr. 145856/29.12.2025;

– Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor pentru acces pietonal Poarta 1 Cetate Deva nr. 33.8/2025, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr. 145861/29.12.2025.

Rapoartele stabilesc nivelul unor tarife justificate economic, proporționale, nediscriminatorii și corelate cu costurile reale de exploatare, aliniat la tarifele practice pentru instalații și obiective turistice similare. Tarifele propuse includ TVA și, în cazul utilizatorilor ascensorului, includ totodată vizitarea Cetății Deva, iar pentru accesul pietonal reprezintă taxa de intrare/acces prin Poarta 1, prin urcarea pe jos pe Dealul Cetății.

Având în vedere necesitatea corectării încadrării activității, de la „taxă specială” în sensul art. 484 din Codul fiscal, la tarife pentru o activitate economică supusă TVA în sensul Titlului VII din Legea nr. 227/2015, precum și obligația de conformare la recomandările Curții de Conturi, se impune adoptarea unei hotărâri a Consiliului local care să:

- aprobe tarifele de utilizare a ascensorului Cetate Deva, pe baza raportului de evaluare ANEVAR nr. 33.7/2025;
- aprobe tarifele de acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva, pe baza raportului de evaluare ANEVAR nr. 33.8/2025;
- consacre explicit organizarea activității de transport cu ascensorul ca activitate economică supusă TVA;
- abroge regimul de taxă specială pentru ascensor prevăzut de actele normative locale anterioare.

În considerarea celor de mai sus, precum și în conformitate cu prevederile:

- art.268 alin.(1) și art.269 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare (Titlul VII – Taxa pe valoarea adăugată);
- art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 21 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 64 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. 414/17.10.2023 privind înființarea Serviciului Ascensor Cetate, alegerea modalității de gestiune, aprobarea Caietului de sarcini și a Regulamentului serviciului,
- Minuta ședinței de conciliere din data de 13.06.2025, încheiată la Camera de Conturi Hunedoara, înregistrată la U.A.T. Municipiul Deva sub nr. 61753/13.06.2025;
- Rapoartele de evaluare ANEVAR nr. 33.7/2025 și nr. 33.8/2025, întocmite de evaluatorul autorizat Pleșa Marinel, înregistrate la Primăria municipiului Deva sub nr. 145856/29.12.2025 și nr. 145861/29.12.2025,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. s) și alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. a), precum și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Supun comisiilor de specialitate și plenului Consiliului local proiectul de hotărâre privind stabilirea tarifelor pentru utilizarea Ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva, stabilirea tarifelor pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva și organizarea activității ca activitate economică în scopuri de TVA.

  
PRIMAR,  
Lucian Ioan RUS



**JUDEȚUL HUNEDOARA**  
**MUNICIPIUL DEVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA**

Primăria Municipiului Deva  
Nr. 47389  
Ziua 27 Luna 04 Anul 2026

**DIRECȚIA BAZE AGREMENT DEVA**

Deva, Str. Axente Sever, Nr. 34  
[serviciul.agrement@primariadeva.ro](mailto:serviciul.agrement@primariadeva.ro)

**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre privind stabilirea tarifelor pentru utilizarea Ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva, stabilirea tarifelor pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva și organizarea activității ca activitate economică în scopuri de TVA

Direcția Baze Agreement, analizând Referatul de aprobare al domnului Primar Lucian Ioan Rus, prin care se propune Consiliului local al municipiului Deva adoptarea unei hotărâri privind stabilirea tarifelor pentru utilizarea Ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva, stabilirea tarifelor pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva și organizarea activității ca activitate economică în scopuri de TVA, supune atenției următoarele:

**Cetatea Deva este una dintre cele mai importante fortificații din Evul Mediu în Transilvania și una dintre atracțiile turistice cele mai importante din județul Hunedoara.** Ansamblul situat în partea de nord-vest a municipiului Deva, format din "Cetatea medievală Deva" (monument istoric înregistrat în LMI 2015 la poziția 136 cu codul LMI HD-11-a-A-03216) și Situl arheologic punctul "Dealul Cetății" (cod LMI HD-1-s-B-0349), formează un punct turistic introdus în circuitul turistic permanent în anul 2005.

La acest obiectiv s-au realizat lucrări de investiții majore care asigură îmbunătățirea gradului de accesibilitate către Cetatea Deva și a atractivității acesteia ca destinație turistică, precum și valorificarea potențialului turistic al municipiului Deva și implicit strategia de dezvoltare a localității. Suplimentarea resurselor locale este o strategie pe termen lung care generează pentru cetățenii din municipiul Deva venituri și beneficii.

Prin **Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. 414 din 17.10.2023** a fost înființat Serviciul Ascensor Cetate, s-a stabilit modalitatea de gestiune în sistem de gestiune directă și s-au aprobat:

- Studiul de fundamentare privind înființarea serviciului de transport pe cablu de persoane la nivelul municipiului Deva (Anexa nr. 1);
- Regulamentul serviciului Ascensor Cetate (Anexa nr. 2);
- Caietul de sarcini al serviciului Ascensor Cetate (Anexa nr. 3).

Conform art. 5 din HCL nr. 414/17.10.2023, modalitatea de gestiune a serviciului este gestiunea directă, realizată prin intermediul Serviciului Baze Agreement din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Deva.

Studiul de fundamentare și Regulamentul serviciului definesc serviciul de transport pe cablu prin ascensorul pe plan înclinat ca serviciu public de administrare a domeniului public și privat, finanțat din



bugetul general al municipiului și pus la dispoziția publicului pentru satisfacerea unor nevoi de interes general:

- Accesul facil al persoanelor la obiectivul turistic Cetatea Deva;
- Desfășurarea de activități de agrement și recreere;
- Valorificarea potențialului turistic al municipiului Deva.

Caracteristicile tehnice ale instalației:

- Producător: ABS Transportbahnen Austria (2011);
- Diferență de nivel: 154,2 m;
- Cursă: 277 m;
- Înclinație: 30-41 grade;
- Sarcină nominală: 2.400 kg / 33 persoane;
- Sistem de acționare: recirculant.

Previziuni economice conform Studiului de fundamentare:

- Număr de utilizatori preconizați: 200.000 pe an;
- Venit anual estimat la bugetul local: aproximativ 4.000.000 lei.

Pe lângă accesul cu ascensorul pe plan înclinat, Cetatea Deva beneficiază și de un **acces pietonal prin Poarta 1**, care permite vizitatorilor să urce pe jos pe Dealul Cetății. Acest traseu pietonal reprezintă o alternativă pentru persoanele care doresc să facă drumeția sau care preferă să nu utilizeze ascensorul.

Până în prezent, accesul pietonal la Poarta 1 Cetate Deva **nu a fost tarifat**, ceea ce a generat o inegalitate de tratament față de utilizatorii ascensorului și a împiedicat realizarea unor venituri suplimentare pentru administrarea și întreținerea obiectivului turistic.

În contextul organizării activității ca activitate economică în scopuri de TVA, conform recomandărilor Curții de Conturi, este necesară **stabilirea de tarife și pentru accesul pietonal**, asigurând astfel:

- Tratament echitabil între utilizatorii ascensorului și cei care aleg accesul pietonal;
- Surse suplimentare de venituri pentru administrarea și întreținerea Cetății Deva;
- Conformarea cu principiile economice ale serviciilor publice de administrare a domeniului public.

De asemenea, acestea prevăd expres că serviciul se realizează prin **perceperea unei taxe/tarife**, în vederea asigurării unui raport optim între costurile serviciului și calitatea prestației, precum și a atragerii de **venituri** la bugetul local.

Începând cu punerea în funcțiune, Serviciul Ascensor Cetate a fost gestionat în regim de gestiune directă, prin Serviciul Baze Agrement din aparatul de specialitate al Primarului, pe baza Regulamentului și a Caietului de sarcini aprobate.

Regulamentul serviciului și Caietul de sarcini prevăd că activitatea are caracter de:

- Continuitate - serviciu permanent, cu program stabilit;
- Accesibilitate publică - se adresează publicului larg (cetățeni, turiști);
- Onerozitate - se realizează în schimbul plății unor tarife pentru utilizarea ascensorului;
- Interes general - satisface nevoi de utilitate publică (acces la patrimoniu cultural, agrement).

**Potrivit art. 268 alin. (1) și art.269 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal (Titlul VII - Taxa pe valoarea adăugată), constituie activitate economică orice activitate de producător, comerciant sau prestator de servicii, inclusiv activitățile extractive, agricole și activitățile profesiilor libere sau asimilate acestora, precum și exploatarea bunurilor corporale sau necorporale în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate.**

Atât serviciul de transport cu ascensorul pe plan înclinat, cât și serviciul de acces pietonal la Cetatea Deva, desfășurate cu caracter de continuitate, contra cost (tarif), către un public nedeterminat, în vederea obținerii de venituri, îndeplinesc cumulativ condițiile pentru calificarea ca **activitate economică**

în sensul prevederilor privind TVA, chiar dacă sunt organizate de o unitate administrativ-teritorială prin gestiune directă.

Veniturile din:

- exploatarea ascensorului pe plan înclinat;
- taxele de acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva,

realizate de U.A.T. Municipiul Deva prin Serviciul Baze Agreement, se încadrează în noțiunea de **activitate economică** în sensul legislației privind TVA, întrucât reprezintă **prestări de servicii contra cost către utilizatori**.

Prin **Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr. 468/08.11.2023** privind stabilirea taxelor de utilizare Ascensor Cetate Deva pe anul 2023, a fost instituită o taxă specială pentru utilizarea ascensorului, în baza art. 484 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și art. 30 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale.

HCL nr. 468/2023 a stabilit, cu titlu de taxe speciale, următoarele niveluri pentru anul 2023:

- taxă pentru utilizare ascensor – urcare și coborâre: 20 lei;
- taxă pentru utilizare ascensor copii până la 14 ani și pensionari – urcare și coborâre: 10 lei;
- taxă pentru utilizare ascensor – urcare sau coborâre: 10 lei;
- taxă pentru utilizare ascensor copii până la 14 ani și pensionari – urcare sau coborâre: 5 lei.

**Programul de funcționare a fost stabilit inițial prin art. 4 din HCL nr. 468/2023, iar ulterior a fost modificat prin HCL nr. 479/28.11.2023, după cum urmează:**

- pentru perioada aprilie – septembrie: 09:00–20:00;
- pentru perioada octombrie – martie: 09:00–17:00.

Prin **Hotărârea Consiliului local al municipiului Deva nr. 549/29.12.2025**, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, precum și a taxelor speciale pentru anul 2026, Consiliul local a menținut pentru anul 2026 regimul de taxe speciale pentru Ascensor Cetate Deva, în Anexa A.XI, după cum urmează:

- taxă pentru utilizare ascensor (urcare și coborâre) – 35 lei;
- taxă pentru utilizare ascensor copii până la 14 ani și pensionari (urcare și coborâre) – 20 lei.

**Taxe speciale au fost instituite cu temei în art. 484 din Codul fiscal și art. 30 din Legea nr. 273/2006, fiind încadrate ca venituri cu destinație specială, în logica taxelor locale, nu ca tarife ale unei activități economice supuse TVA.**

În perioada 04.03.2025 – 02.06.2025, Camera de Conturi Hunedoara a desfășurat misiunea de audit financiar cu tema „Audit financiar asupra conturilor anuale de execuție bugetară ale Unității Administrative Teritoriale a Municipiului Deva încheiate la data de 31 decembrie 2024”.

Constatările au fost consemnate în proiectul Raportului de audit financiar transmis entității prin adresa nr. 38168/29.05.2025.

U.A.T. Municipiul Deva a comunicat, prin adresa nr. 61728/12.06.2025, că este de acord cu aspectele consemnate în proiectul Raportului de audit financiar și a transmis Planul de măsuri pentru implementarea recomandărilor consemnate în proiectul Scrisorii către management, precum și documente justificative pentru măsurile luate de la momentul acțiunii de audit.

În cadrul misiunii de audit, la pct. C.3 din proiectul Raportului de audit, Curtea de Conturi a reținut că, în ceea ce privește veniturile din vânzări de bunuri și servicii ale U.A.T. Municipiul Deva, nu au fost respectate în totalitate prevederile legale referitoare la activitățile de natură economică desfășurate de Serviciul Baze Agreement, prin Compartimentul Ascensor Cetate.

Activitatea de transport cu ascensorul pe plan înclinat Cetate Deva nu a fost organizată și declarată ca activitate economică în scopuri de TVA, conform prevederilor Codului fiscal, deși îndeplinește toate condițiile legale pentru această calificare (prestare de servicii contra cost, cu caracter de continuitate, către public).

La data de 13.06.2025, la sediul Camerei de Conturi Hunedoara din Municipiul Deva, Str. 1 Decembrie nr. 24, a avut loc ședința de conciliere în cadrul misiunii de audit financiar, consemnată în Minuta misiunii de audit financiar, înregistrată la U.A.T. Municipiul Deva sub nr. 61753/13.06.2025.

La pct. 3 al minutei, aferent pct. C.3 din proiectul de Raport, sunt redată detaliat deficiența, recomandarea, punctul de vedere al entității și măsurile propuse.

**Curtea de Conturi a formulat următoarea recomandare:**

**„Organizarea activității de transport cu ascensorul montat pe dealul Cetății Deva ca și activitate economică, precum și declararea acesteia în scopuri de TVA, conform prevederilor Codului fiscal.”**

Entitatea auditată nu a formulat obiecțiuni cu privire la deficiența constatată.

Entitatea și-a însușit deficiența constatată și nu au rămas aspecte în divergență.

Echipa de audit a propus menținerea recomandării formulate, în vederea remedierii deficienței privind tratamentul fiscal (TVA) al activității economice reprezentate de transportul cu ascensorul pe plan înclinat.

În Planul de măsuri și în cadrul ședinței de conciliere, U.A.T. Municipiul Deva, prin ordonatorul principal de credite, a propus următoarele măsuri:

- Stabilirea tarifelor pentru utilizarea ascensorului pe plan înclinat din Municipiul Deva se va realiza fie în baza unei evaluări efectuate de un evaluator autorizat, fie în baza unei note de fundamentare întocmite de aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Deva;
- Inițierea de către ordonatorul principal de credite a unui proiect de hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Deva privind aprobarea tarifelor pentru utilizarea ascensorului pe plan înclinat - Municipiul Deva;
- Derularea procedurii de transparență decizională - după asigurarea obligației autorităților locale de a asigura transparența și informarea cetățenilor cu privire la acest proiect de hotărâre, supunerea spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Deva.

În conformitate cu măsurile asumate prin Planul de măsuri și cu prevederile Studiului de fundamentare aprobat prin HCL nr. 414/17.10.2023, stabilirea tarifelor pentru utilizarea Ascensorului Cetate s-a realizat pe baza următoarelor criterii:

**a) Costurile efective de funcționare și întreținere:**

- Cheltuieli cu energia electrică;
- Cheltuieli cu personalul operator;
- Cheltuieli cu întreținerea și reviziile tehnice periodice;
- Cheltuieli cu asigurarea și autorizările;
- Cheltuieli administrative.

**b) Capacitatea de plată a utilizatorilor:**

- Nivelul veniturilor medii la nivelul municipiului și al județului;
- Tarife practicate pentru servicii similare în alte municipii din România;
- Accesibilitatea serviciului pentru categorii defavorizate (copii, pensionari, persoane cu handicap).

**c) Obiectivele de politică publică:**

- Promovarea turismului local;
- Accesibilizarea patrimoniului cultural (Cetatea Deva);
- Asigurarea sustenabilității financiare a serviciului;
- Recuperarea costurilor și asigurarea unei marje rezonabile pentru dezvoltare.

**d) Principiul tarifării echitabile:**

- Diferențierea tarifelor pe categorii de utilizatori (adulți, copii, elevi/studenti, pensionari, persoane cu handicap);
- Introducerea de abonamente și bilete de grup pentru stimularea utilizării;
- Asigurarea accesului gratuit pentru anumite categorii sociale (persoane cu handicap grav, însoțitori, copii sub o anumită vârstă).

Au fost analizate tarifele practicate pentru ascensoare/funiculare/telecabine în alte orașe din România:

- Brașov - Telecabina Tâmpa;
- Sibiu - Scările acoperite (acces gratuit);
- Cluj-Napoca - Funicularul (defunct);
- Alte instalații de transport montan turistice.

Tarifele propuse se situează într-un interval competitiv, asigurând echilibrul între accesibilitate și sustenabilitate financiară.

În conformitate cu măsurile asumate prin Planul de măsuri, pentru stabilirea fundamentată a tarifelor au fost întocmite două rapoarte de evaluare de către evaluatorul ANEVAR Pleșa Marinel:

**A. Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor de utilizare Ascensor Cetate Deva nr. 33.7/2025**, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr. 145856/29.12.2025.

**B. Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor pentru acces pietonal Poarta 1 Cetate Deva nr. 33.8/2025**, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr. 145861/29.12.2025.

Ambele rapoarte de evaluare stabilesc niveluri de tarife justificate economic, proporționale, nediscriminatorii și corelate cu costurile reale de exploatare, precum și aliniate la piață. Evaluările cuprind:

- Analiza pieței specifice (cetăți și castele similare din România);
- Analiza comparativă cu tarife practicate pentru obiective similare;
- Aplicarea metodei de evaluare prin piață (abordarea prin comparație);
- Estimarea numărului de vizitatori pe categorii;
- Veniturile preconizate din aplicarea tarifelor propuse;
- Concluzii și recomandări profesionale conform Standardelor ANEVAR 2025.

Pe baza celor două Rapoarte de evaluare întocmite de evaluatorul ANEVAR Pleșa Marinel, se propun următoarele tarife:

**A. Tarife pentru utilizarea Ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva (Raport nr. 33.7/2025)**

<b>Categorie utilizatori</b>	<b>Tarif (lei)</b>
Adulți (urcare și coborâre)	50 lei
Pensionari (urcare și coborâre)	30 lei
Copii și elevi (urcare și coborâre)	30 lei
Persoane cu dizabilități	gratuit

- Toate tarifele includ TVA conform legislației în vigoare;
- Gratuitatea pentru persoanele cu dizabilități se acordă în conformitate cu prevederile art. 21 alin. 1 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Tarifele sunt rezultatul evaluării profesionale efectuate de evaluator autorizat ANEVAR și sunt justificate economic, proporționale, nediscriminatorii și corelate cu costurile reale de exploatare.

## B. Tarife pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva (Raport nr. 33.8/2025)

Categorie vizitatori	Tarif (lei)
Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - adulți	20 lei
Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva – pensionari	12 lei
Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva – copii, elevi	5 lei
Acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva – persoane cu dizabilități	gratuit

- **Tarifele reprezintă taxa de intrare/acces pentru vizitarea Cetății Deva prin urcarea pe jos pe Dealul Cetății prin Poarta 1;**
- Gratuitatea pentru persoanele cu dizabilități se acordă în conformitate cu prevederile art. 21 alin. 1 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Tarifele sunt rezultatul evaluării profesionale prin abordarea prin piață (comparație cu cetăți similare: Cetatea Rupea, Cetatea Neamț, Cetatea Suceava, Cetatea Feldioara, Cetatea Făgăraș, Cetatea Poienari);
- Tarifele sunt justificate economic, proporționale, nediscriminatorii și aliniate la piața specifică;
- Stabilirea acestor tarife asigură echitate de tratament între utilizatorii ascensorului și cei care aleg accesul pietonal.

### **Documente necesare pentru acordarea reducerilor și gratuității:**

- Pentru copii: certificat de naștere sau pașaport;
- Pentru pensionari: legitimație de pensionar sau alt document echivalent;
- Pentru elevi: legitimație de elev sau adeverință școlară;
- Pentru persoane cu dizabilități: certificat de încadrare în grad de handicap sau legitimație de handicap (pentru handicap grav și accentuat);
- Pentru reprezentanți legali ai minorilor cu handicap: documente din care să rezulte calitatea de reprezentant legal.

### **Programul de funcționare:**

- Aprilie - septembrie: 09:00 - 20:00
- Octombrie - martie: 09:00 - 17:00
- Programul se aplică atât pentru ascensorul pe plan înclinat, cât și pentru accesul pietonal la Poarta 1.

### **Organizarea activității ca activitate economică și stabilirea de tarife este în deplină conformitate cu:**

- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat - art. 10 alin. (3) prevede expres obligația stabilirii modalității de tarifare;
- Studiul de fundamentare aprobat prin HCL nr. 414/2023 - prevede expres realizarea de venituri din tarife;
- Regulamentul serviciului - stabilește drepturile și obligațiile utilizatorilor, inclusiv plata tarifelor.

**Măsurile propuse asigură respectarea integrală a prevederilor Codului fiscal (Legea nr. 227/2015, Titlul VII):**

- Declararea activității economice în scopuri de TVA;
- Stabilirea corectă a bazei de impozitare;
- Asigurarea dreptului de deducere a TVA;
- Respectarea obligațiilor declarative și de plată.

**Prin adoptarea hotărârii se asigură îndeplinirea integrală a recomandării Curții de Conturi formulată la pct. C.3 din Raportul de audit financiar, consemnată în Minuta ședinței de conciliere nr. 61753/13.06.2025.**

**Pentru anul 2026, până la data aprobării proiectului de hotărâre și intrarea în vigoare a hotărârii, utilizarea ascensorului este în continuare încadrată, în Anexa A.XI la HCL nr. 549/2025, ca taxă specială în sensul art. 484 din Codul fiscal.**

**Această încadrare nu permite reflectarea activității ca activitate economică supusă TVA în sensul Titlului VII din Codul fiscal, ci menține veniturile ca taxe speciale, venituri cu destinație specială, în afara sferei TVA.**

Potrivit art. 1 pct. 13, art. 268 și următoarele din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, sunt supuse TVA prestațiile de servicii efectuate cu plată de către o persoană impozabilă care acționează ca atare, în cadrul unei activități economice.

**Serviciul de transport cu ascensorul pe plan înclinat către Cetatea Deva reprezintă o prestație de servicii cu plată, organizată de Municipiul Deva, prin Direcția Baze Agreement, în mod continuu, în folosul publicului larg, generatoare de venituri. Municipality acționează, pentru această activitate, ca persoană impozabilă în sensul TVA, iar veniturile obținute din tarife trebuie tratate ca venituri din prestări de servicii, supuse TVA.**

Aceleași reguli privind regimul TVA se aplică și tarifelor pentru accesul pietonal la Poarta 1 Cetate Deva, acestea fiind, de asemenea, prestări de servicii cu plată către public, în sensul art. 268–269 din Codul fiscal.

**În acest context, menținerea încadrării ca taxă specială conform art. 484 din Codul fiscal nu mai corespunde realității economice și nici recomandărilor Curții de Conturi. Curtea a solicitat explicit organizarea activității ca activitate economică și declararea acesteia în scopuri de TVA, ceea ce presupune:**

- renunțarea la regimul de taxă specială pentru ascensor (pozițiile din Anexa A.XI la HCL nr. 549/2025 și HCL nr. 468/2023, respectiv HCL nr. 479/2023);
- aprobarea unor tarife de utilizare, exprimate cu TVA inclus;
- actualizarea Municipiului Deva în scopuri de TVA pentru această activitate și declararea lunară/trimestrială a TVA colectate.

**Prin urmare, este necesară adoptarea unei noi hotărâri a Consiliului local care:**

- stabilește tarifele de utilizare ale ascensorului, pe baza raportului ANEVAR nr. 33.7/2025;
- stabilește tarifele pentru accesul pietonal la Poarta 1 Cetate Deva, pe baza raportului ANEVAR nr. 33.8/2025;
- definește explicit activitatea ca activitate economică supusă TVA;
- abrogă regimul de taxă specială pentru ascensor din actele normative anterioare.

Prin adoptarea hotărârii privind stabilirea tarifelor de utilizare a Ascensorului Cetate Deva și a tarifelor pentru accesul pietonal la Poarta 1 Cetate Deva, pe baza Rapoartelor de evaluare ANEVAR nr. 33.7/2025 și nr. 33.8/2025, și prin organizarea activității ca activitate economică supusă TVA, Municipiul Deva:

- implementează în mod concret recomandarea Curții de Conturi privind ascensorul;

- asigură un cadru transparent, proporțional și aliniat la piață pentru tarifele practicate;
- corectează încadrarea fiscală, trecând de la taxă specială la tarif de serviciu supus TVA;
- contribuie la sustenabilitatea financiară a serviciului, crescând gradul de acoperire a costurilor de operare, fără a afecta excesiv accesibilitatea pentru cetățeni și turiști.

**Având în vedere prevederile:**

- art.268 alin.(1) și art.269 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare (Titlul VII – Taxa pe valoarea adăugată);
- art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 21 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 64 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva nr. 414/17.10.2023 privind înființarea Serviciului Ascensor Cetate, alegerea modalității de gestiune, aprobarea Caietului de sarcini și a Regulamentului serviciului,
- Minuta ședinței de conciliere din data de 13.06.2025, încheiată la Camera de Conturi Hunedoara, înregistrată la U.A.T. Municipiul Deva sub nr. 61753/13.06.2025;
- Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor de utilizare Ascensor Cetate Deva nr. 33.7/2025, întocmit de evaluatorul ANEVAR Pleșa Marinela, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr. 145856/29.12.2025;
- Raportul de evaluare privind stabilirea tarifelor pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva nr. 33.8/2025, înregistrat la Primăria municipiului Deva sub nr. 145861/29.12.2025.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. s) și alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. a), precum și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Supunem atenției Consiliului local al municipiului Deva proiectul de hotărâre privind stabilirea tarifelor pentru utilizarea Ascensorului pe plan înclinat Cetate Deva, stabilirea tarifelor pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva și organizarea activității ca activitate economică în scopuri de TVA.

**Serviciul financiar, contabilitate,  
Șef Serviciu  
Carla-Ița-Adriana BISTRIAN**

**Direcția  
Administrație Publică Locală,  
Director executiv,  
Oana MURA**

**Direcția Baze Agreement,  
Director,  
Radu Teodor CHIRILĂ**

**Control Financiar Preventiv,  
Daniela CRAȘIUN**

**Întocmit,  
Vladimir STANCI**