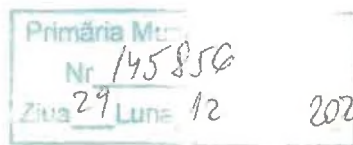


Marinel PLEȘA,
Expert evaluator membru titular ANEVAR,
Specializarea EPI, EBM, EI



Anexa nr. 1



RAPORT DE EVALUARE

Stabilire tarife pentru utilizare ascensor Cetate Deva

Anexa nr. 7 la Caietul de Sarcini

Solicitant/client/proprietar: MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL DEVA

Adresa solicitant: Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara

Adresa bunuri: Municipiul Deva

Numar inregistrare Raport: 33.7/2025

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 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



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

Autor lucrare
Evaluator autorizat

PLEȘA MARINEL EVALUATOR ANEVAR, CIF
47490871, prin PLEȘA MARINEL evaluator
autorizat leg. 15275, Tel: 0722288135

Autorizație/Legitimație

E_mail: finasdeva@gmail.com;

Asigurare profesională

Legitimație și parafa 15275, valabil până la 31.12.2025

Solicitantul evaluării /
Utilizator desemnat

Allianz Tiriac Asigurări SA - 10.000 EUR, valabilă până
la 31.12.2025

MUNICIPIUL DEVA

Adresa/Sediu:

Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara.

Proprietățile evaluate

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

- **Urcare si coborâre adulțilei**
- **Urcare si coborâre pensionarilei**
- **Urcare si coborâre copii, elevilei**

Proprietar

MUNICIPIUL DEVA – DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT

Data evaluării

29.10.2025

Curs euro la data evaluării

5,0953 lei

Tipul valorii

Tarife estimate prin: abordarea prin piață

Declararea valorii

Tarife 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 au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025.

Cu stimă,

PLEȘA Marinel,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație nr.15275)

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 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 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 adultilei
- Urcare si coborâre pensionarilei
- Urcare si coborâre copii, elevilei

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. 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.

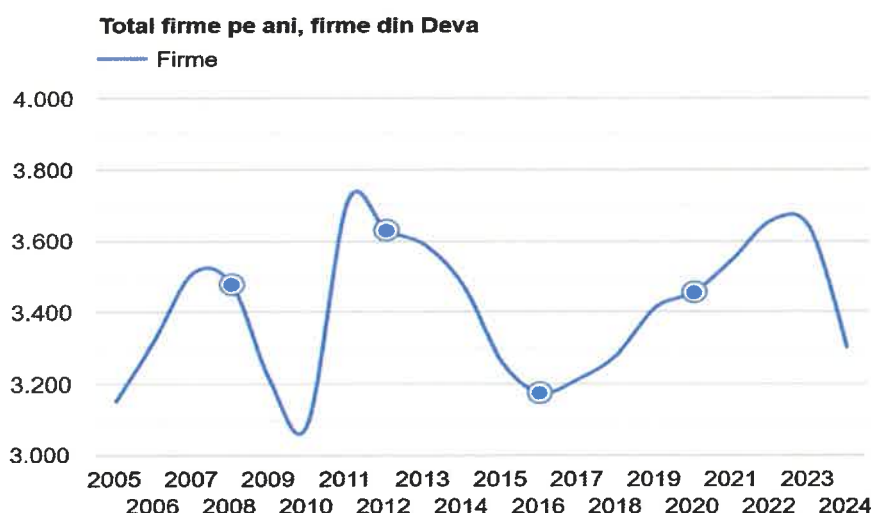
Orașul este organizat administrativ în mai multe cartiere, printre care Micro 15, Dacia, Progresul, Gojdu și zona centrală istorică.

Populația municipiului este de 53.113 conform recensământului din 2021.

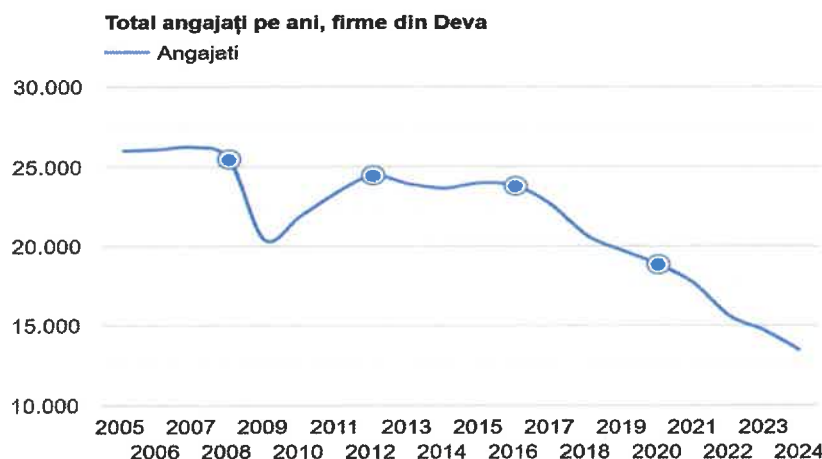
Profil economic și urbanistic

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

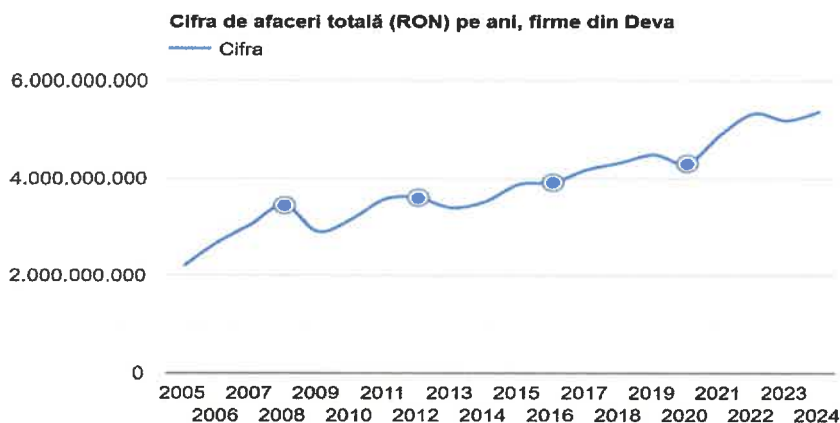
Începând din 1990, în localitatea DEVA, au fost înregistrate la Registrul Comerțului un număr de 17296 firme. Până în prezent au rămas în funcțiune **5860** firme dintre care **5044** sunt încă active conform ANAF. Un număr de 2296 firme înregistrate în DEVA figurează ca fiind inactive fiscal. Pentru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



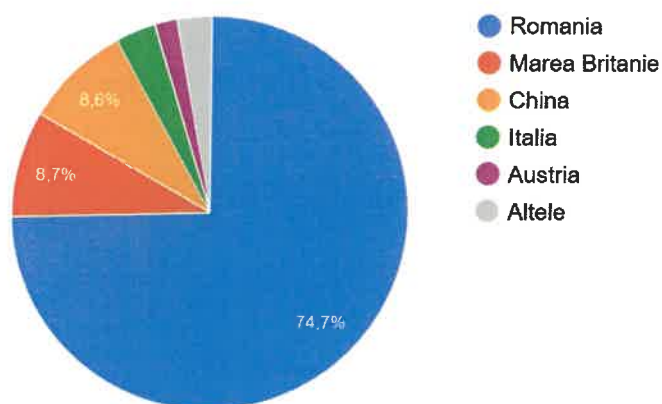
În Deva sunt înregistrați un număr de 13.445 angajați, rezultând un procent de 25,31 % din total populație.



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

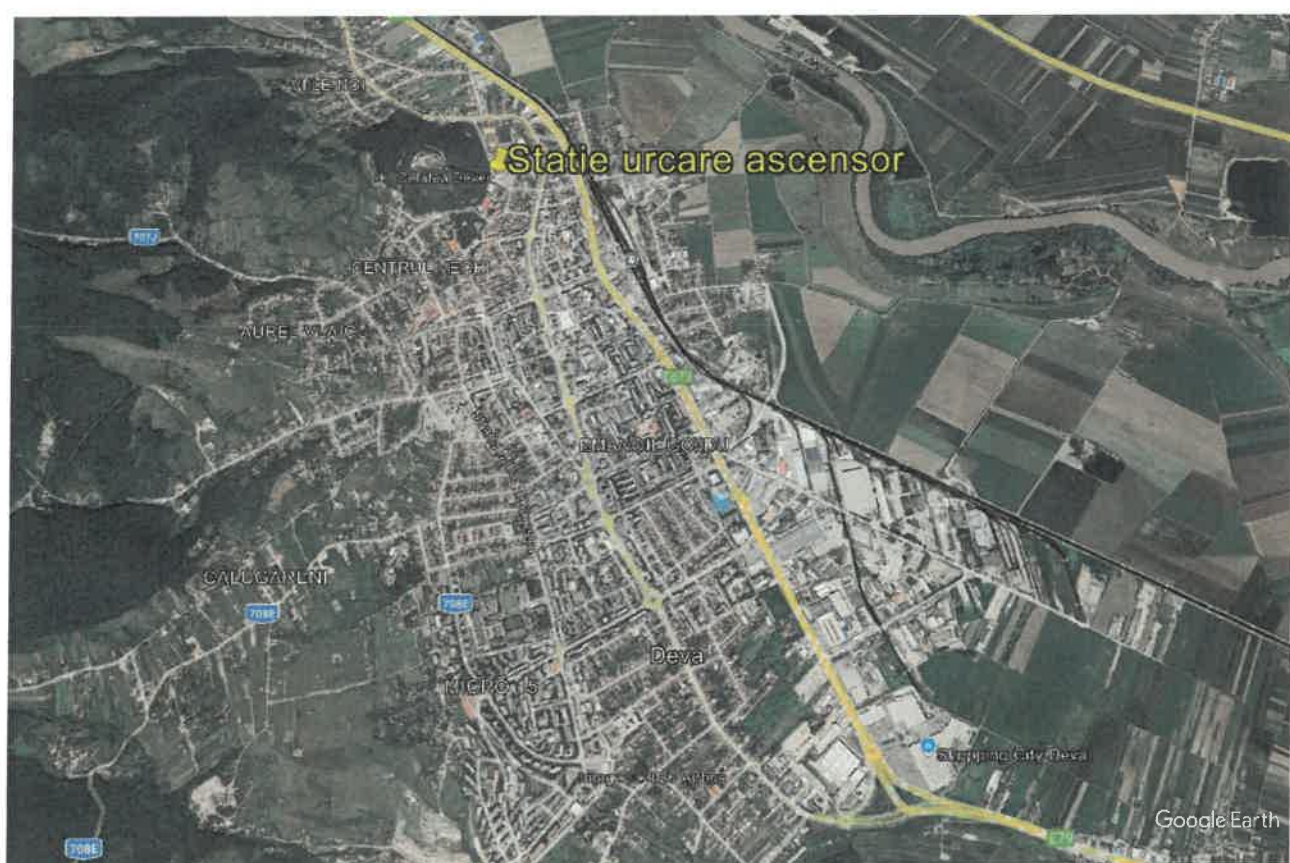
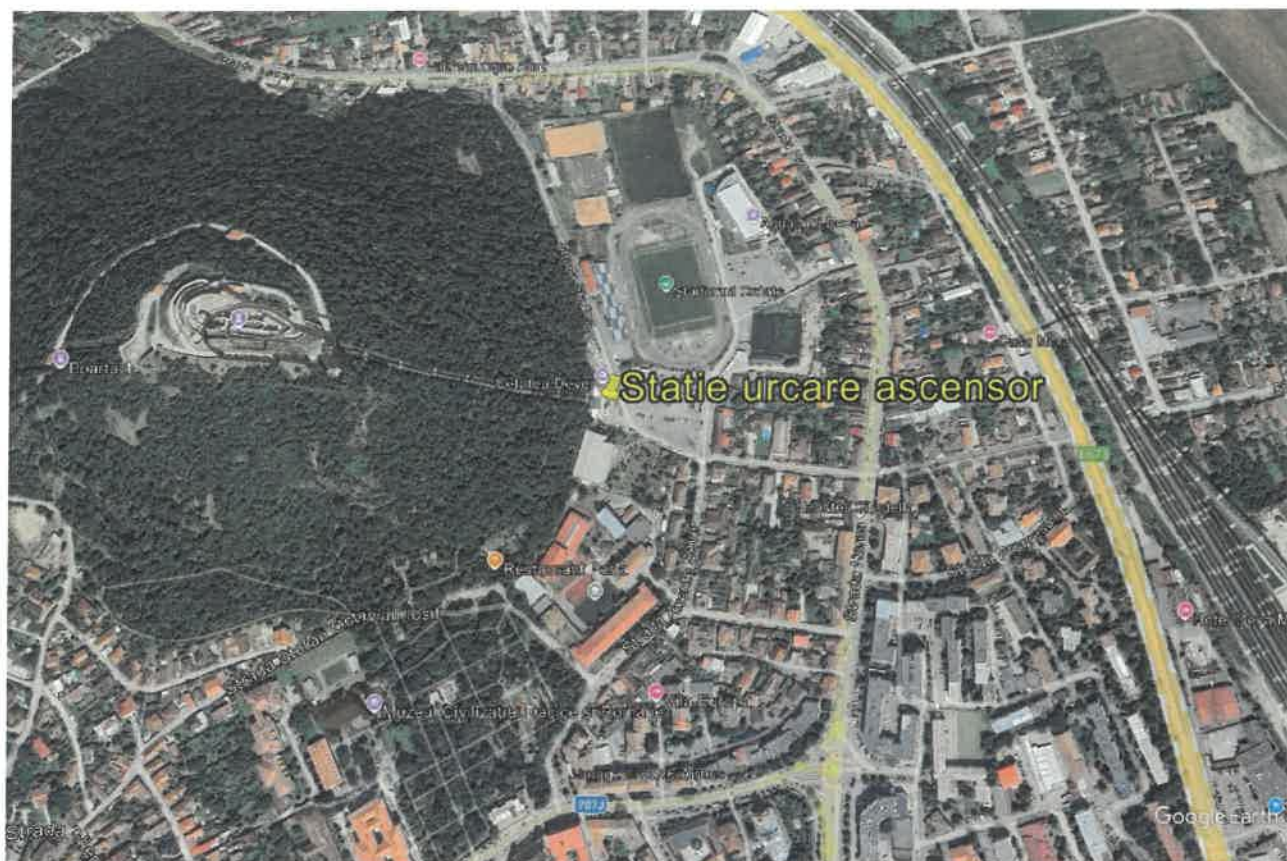


Zona industrială este în reconversie, iar dezvoltarea imobiliară este concentrată în zona centrală și în cartierele rezidențiale periferice. Orașul beneficiază de un Plan Urbanistic General aflat deocamdată în stadiu de actualizare, care reglementează dezvoltarea durabilă și echilibrată a teritoriului.

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 să 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	2.818.088

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 scenarii 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 analizarea 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 Rașnov	165		30	20
Ascensor inclinat Deva	278	168%	50	30

Cu mențiunea 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	2587324
raportate				realizat	1420970
				crestere	1166354
costuri raportate					2818088
grad acoperire actual					50%
grad acoperire prognozat cu noile tarife					92%

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 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 în 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.