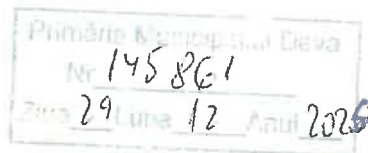


Marinel PLEȘA,
Expert evaluator membru titular ANEVAR,
Specializarea EPI, EBM, EI

Anexa nr. 2.



RAPORT DE EVALUARE

Stabilire tarife pentru acces pietonal Poarta 1 Cetate Deva

Anexa nr. 8 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: 33.8/2025

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 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



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 E_mail: finasdeva@gmail.com; Legitimație și parafa 15275, valabil până la 31.12.2025
Autorizație/Legitimație Asigurare profesională	Allianz Tiriac Asigurări SA - 10.000 EUR, valabilă până la 31.12.2025
Solicitantul evaluării / Utilizator desemnat	MUNICIPIUL DEVA
Adresa/Sediu:	Deva, Piața Unirii nr. 4, Județ: Hunedoara.
Proprietățile evaluate	Obiectul evaluării: - Stabilire tarife acces pietonal Poarta 1 Cetate Deva conform Anexa nr. 8 la Caietul de Sarcini, respectiv: • Intrare adulțilei • Intrare pensionarilei • Intrare copii, elevi, studențilei
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	
• 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 • Persoane cu dizabilități : gratuit	

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

PLEȘA Marinela,
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 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 adultilei
- Intrare pensionarilei
- Intrare copii, elevi, studențilei

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.

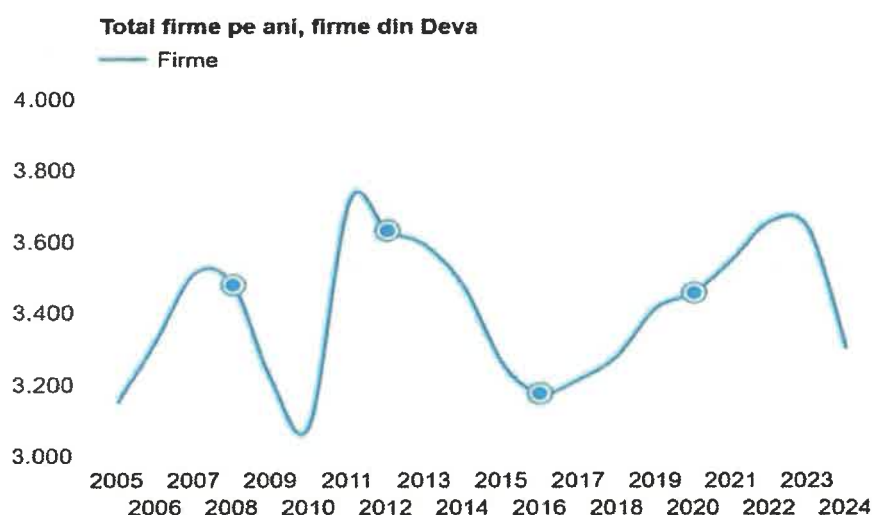
Orașul este organizat administrativ în mai multe cartiere, printre care Micro 15, Dacia, Progresul, Gojdu și zona centrală istorică.

Populația municipiului este de 53.113 conform recensământului din 2021.

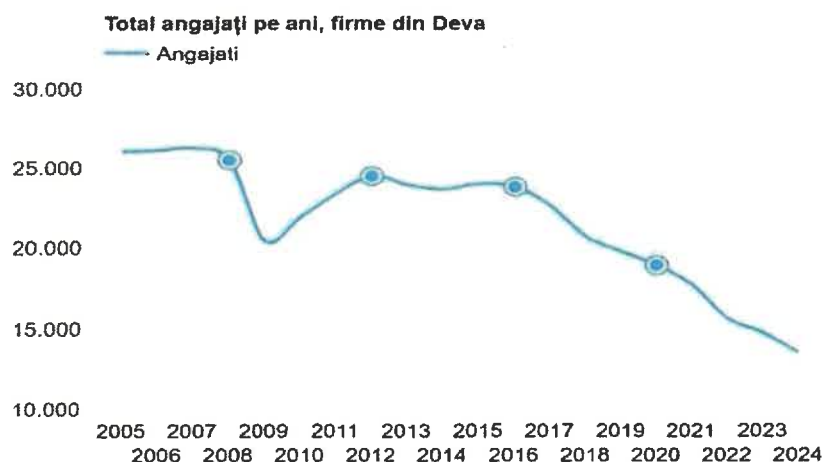
Profil economic și urbanistic

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

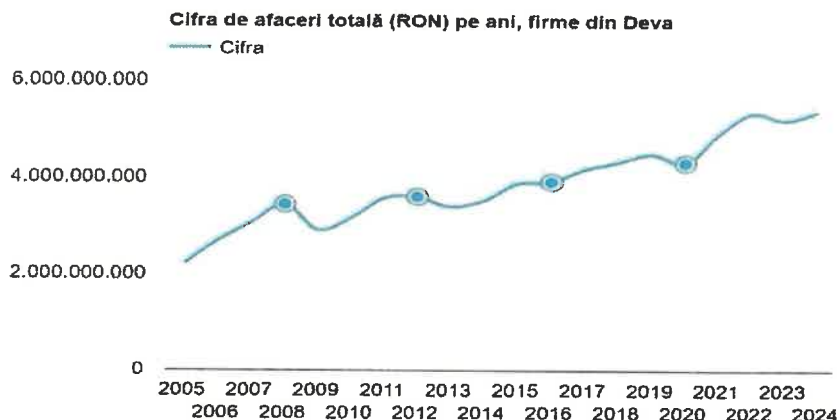
Începând din 1990, în localitatea DEVA, au fost înregistrate la Registrul Comerțului un număr de 17296 firme. Până în prezent au rămas în funcțiune **5860** firme dintre care **5044** sunt încă active conform ANAF. Un număr de 2296 firme înregistrate în DEVA figurează ca fiind inactive fiscal. Pentru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



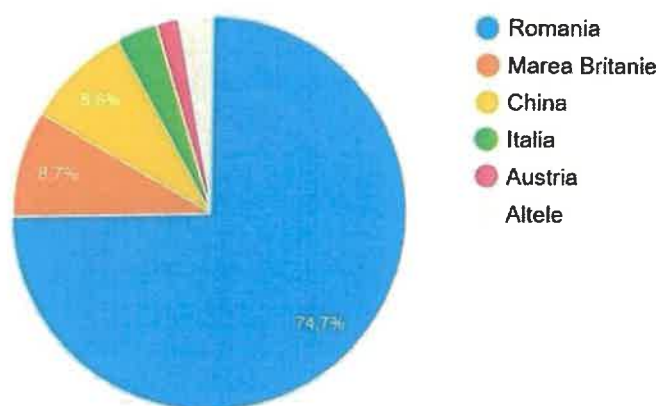
În Deva sunt înregistrați un număr de 13.445 angajați, rezultând un procent de 25,31 % din total populație.



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



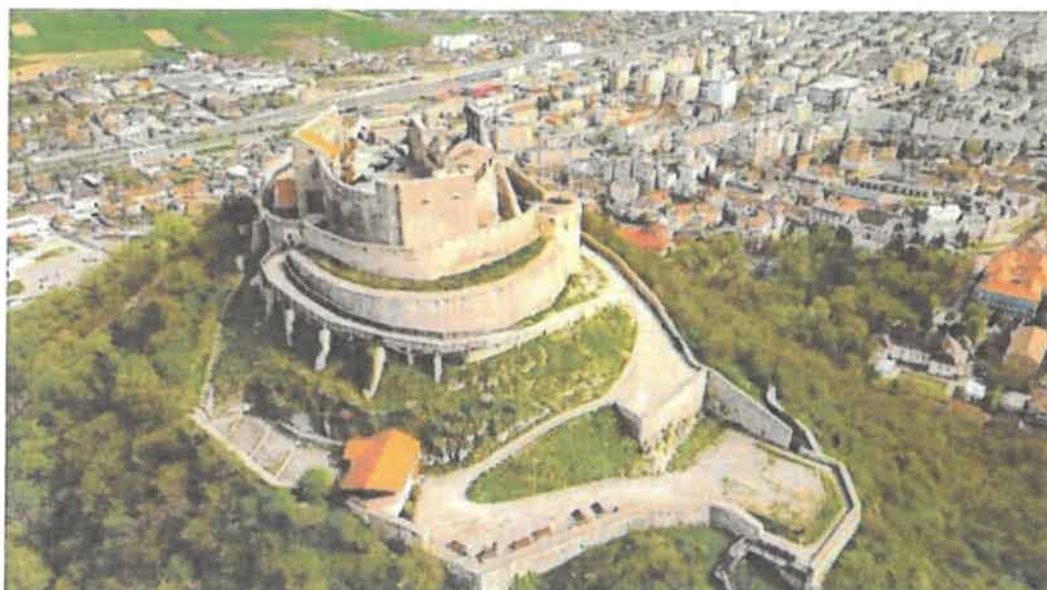
Zona industrială este în reconversie, iar dezvoltarea imobiliară este concentrată în zona centrală și în cartierele rezidențiale periferice. Orașul beneficiază de un Plan Urbanistic General aflat deocamdată în stadiu de actualizare, care reglementează dezvoltarea durabilă și echilibrată a teritoriului.

3. Descriere amplasament

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-și 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 cotațiile 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 renașcentiste:**
 - 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),
- repere 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 tarificare 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 tarificare

Modelele de tarificare 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:

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

Riscuri, oportunități și prognoze

Riscuri

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

Oportunități

- **Creșterea interesului pentru turism cultural:**
 - o datele indică o creștere semnificativă a interesului pentru castele și cetăți în ultimii ani;
 - o vestul țării este bine poziționat în acest trend, având un portofoliu solid de obiective.
- **Integrarea în circuite tematice:**
 - o circuite „castele și cetăți”,
 - o circuite mixte „cultural + religios” (ex. Deva–Hunedoara–Prislop),
 - o circuite transfrontaliere România–Ungaria.
- **Diversificarea serviciilor:**
 - o evenimente culturale, festivaluri, reconstituiri istorice,
 - o produse turistice complementare (gastronomie locală, suveniruri, tururi ghidate).
- **Digitalizare și promovare:**
 - o tururi virtuale, bilete online, aplicații mobile,
 - o 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:**
 - o interesul pentru experiențe autentice,
 - o consolidarea circuitelor interne,
 - o creșterea numărului de turiști străini interesați de patrimoniu.
- **Tarifele de acces vor continua să crească moderat, în linie cu:**
 - o inflația,
 - o costurile de întreținere,
 - o 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.

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:

- 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

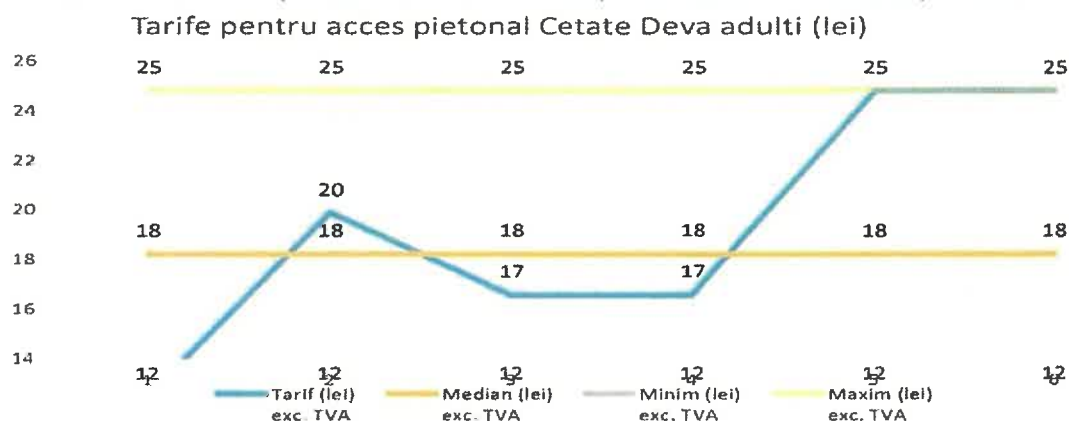
Tarifele ar trebui sa fie corelate , prin analize comparative, cu gradul de suportabilitate al utilizatorilor .

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 cuantumul 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 :

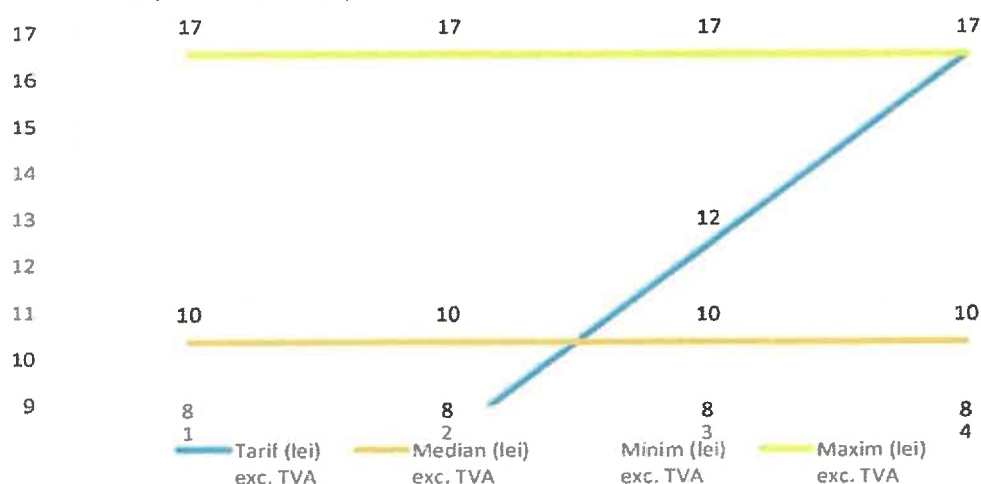
Tarif propus pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - adulți = 20 lei - inclusiv TVA

Respectiv 16,53 lei – fără TVA

Anexa nr.8 la Caietul de Sarcini Punctul Tarife pentru acces pietonal de la Poarta 1 la Cetate Deva**Pensionari (lei) exclusiv TVA**

Tarif (lei) exc. TVA	Median (lei) exc. TVA	Minim (lei) exc. TVA	Maxim (lei) exc. TVA
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**

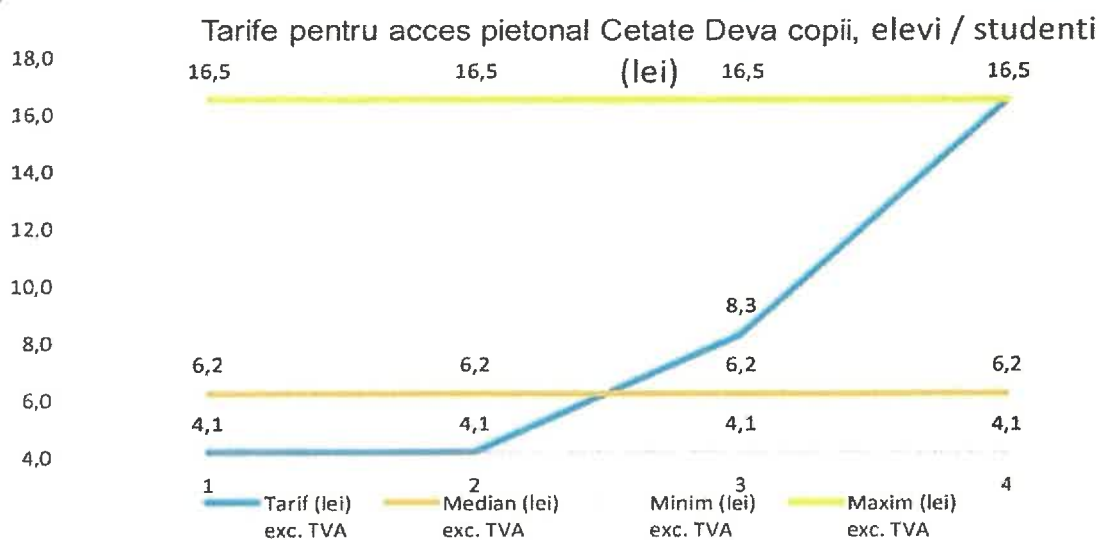
Având în vedere necesitatea acoperirii costurilor, cât și analiza comparativă de aliniere la piață, opinia evaluatorului este că tariful pentru intrare, acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - pensionari **ar trebui corelat cu tarifele minim și median** practicat în comparabilele considerate pentru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

Ca atare :

Tarif propus pentru acces pietonal la Poarta 1 Cetate Deva - pensionari = 12 lei
– inclusiv TVA

Respectiv 9,90 lei – fără TVA

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			
Tarif (lei) exc. TVA	Median (lei) exc. TVA	Minim (lei) exc. TVA	Maxim (lei) exc. TVA
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 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 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