

ROMANIA  
JUDETUL BRAILA  
COMUNA MOVILA MIRESII  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 45  
DIN 30.06.2021

Privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra terenului intravilan in suprafata de 166 mp aflat in domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat in Cv 23, P 770, lot 1, numar cadastral 87284

*Consiliul local al comunei Movila Miresii întrunit în ședință ordinara în data de 30.06.2021;*

Având în vedere:

- raportul de evaluare intocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si inregistrat cu nr. 4209/25.06.2021;
- referatul întocmit de secretarul general al comunei inregistrat cu nr. 4210/25.06.2021, referatul intocmit de compartimentul de urbanism inregistrat cu nr. 4211/25.06.2021 si compartimentul financiar-contabil- impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate inregistrat cu nr.4212/25.06.2021;
- avizul favorabil al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apararea ordinii si linistii publice si a drepturilor cetatenilor si al Comisiei pentru dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si domeniului privat al comunei, agricultura, gospodarie comunala, protectia mediului, servicii si comert;
- prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotararii Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri care apartin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii;
- prevederile art. 108, lit. e, art. 354, 355 si 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

*In baza prevederilor art. 129, alin.(2), lit. c, alin.(6), lit. b, art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin(1), lit. a si art. 198, alin.(1) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;*

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 166 mp situat în localitatea Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cv 23, P 547, lot 1, numar cadastral 87284 aflat in domeniul privat al comunei prin aplicarea procedurii de licitatie publica cu oferta in plic inchis cu adjudecare la cel mai mare pret oferit.

Art. 2 Se aproba insusirea raportului de evaluare intocmit de catre evaluator Economu Patriciu-Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

MEMORANDUM  
FOR THE RECORD  
DATE: 11/15/54  
SUBJECT: [Illegible]

MEMORANDUM  
FOR THE RECORD

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

[Illegible text]

Art. 3 Se aproba documentatia de licitatie conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare care contine urmatoarele documente:

- a. Caietul de sarcini;
- b. Instructiunile pentru ofertanti;
- c. Formulare ofertanti;
- d. Formularul de contract de superficie.

Art. 4 Se aproba pretul de pornire al licitatiei ca fiind cel prevazut in raportul de evaluare la suma de 135 lei/an/suprafata totala (11,25 lei/luna).

Art. 5 Se stabileste quantumul garantiei de participare la suma de 15 lei.

Art. 6 Se stabileste quantumul taxei de participare la suma de 600 lei.

Art. 7 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru o perioadă de 49 de ani prin încheierea unui contract în forma autentica, cu posibilitatea prelungirii la implinirea termenului.

Art. 8 Se împuternicește dl. primar Panturu Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila în formă autentică contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art. 9 Cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de beneficiarul dreptului.

Art. 10 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

Art. 11 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 12 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

*Prezenta Hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 30.06.2021 cu un numar de ..... voturi din numarul total de 13 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.*

Presedinte de sedinta  
Consilier local  
Moldoveanu Sorin

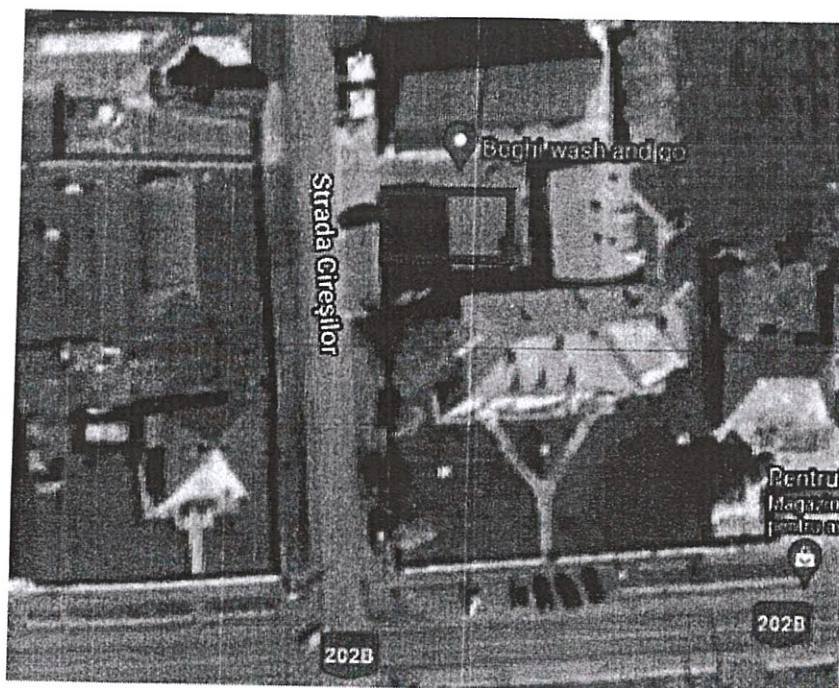


Contrasemneaza pentru legalitate,  
Secretar comuna,  
Drăguș Viorel



## RAPORT DE EVALUARE

Al terenului intravilancu destinatia „Curti Constructii in suprafata  $S= 166$  mp” din sat Movila Miresii str. Orizont nr. 270, Cvartal 23, Parcela 547, Lot 1, comuna Movila Miresii, ,numar cadastral 87284 Movila Miresii, proprietatea UAT Movila Miresii- domeniului privat-



Teren : 166 mp

Data evaluarii: 21.06.2021

Solicitanti: UAT Movila Miresii  
Destinatar: UAT Movila Miresii



## REZUMATUL LUCRARI

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a redevenței în cazul transmiterii dreptului de folosință pentru bunul imobil: „Teren intravilan cu destinația Curți - Construcții în suprafața S= 166 mp situat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv. 23, P. 547, Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila”, C.F. nr. 87284 Movila Miresii, număr cadastral 87284, aflat în proprietatea UAT Movila Miresii - domeniul privat.

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 21.06.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.9250 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimată teren (abordarea prin comparație directă):

2.550 lei ( 15,30 lei/mp) echivalent a 515 Euro

Suprafața este de 166 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

135 lei ( 0.81 lei/mp) echivalent a 27,50 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

11,25 lei (0.068lei/mp) echivalent a 2,30 Euro

Data: 21.06.2021

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Ing. Economist



## RAPORT DE EVALUARE

1	EVALUATOR	Economu Patriciu Cezar
	PARAFA	17651/2021
	CLIENT	UAT Movila Miresii
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT Movila Miresii
	SCOPUL EVALUARII	Evaluare pentru stabilirea valorii redeventei in vederea transmiterii dreptului de folosinta de la UAT Movila Miresii pentru Teren "curti-constructii" din sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 270, Cv. 23 , P. 547, Lot 1, com. Movila Miresii, jud. Braila, numarr cadastral 87284
2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata S=166 mp, conform plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de de dezlipire nr. 32514/05.04.2021, situat in com. Movila Miresii, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, Cv. 23 , P. 574, Lot 1, jud. Braila.
	PROPRIETAR	UAT Movila Miresii – domeniul privat
	ADRESA PROPRIETATII	Comuna Movila Miresii, sat Movila Miresii, str. Orizont, nr. 270, Cv. 23 , P. 574, Lot 1, jud. Braila.
3.	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA TEREN S=166 MP	2.550 lei 15,30 lei/mp 515 Euro
	REDEVENTA ANUALA ESTIMATA	135 lei (0,81lei/mp) 27,50 Euro
	REDEVENTA ESTIMATA LUNARA	11,25 lei (0.068 lei/mp) 2,30 Euro
	VALORILE NU CONTIN TVA	
4	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	DATA INSPECTIEI	19.06.2021
	DATA EVALUARII	21.06.2021
	CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO = 4,9250 LEI
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Terenul in suprafata de S=166 mp are forma poligonala regulata, nu prezinta denivelari, categoria de folosinta este curti – constructii, are utilitati publice , energie electrica, i apa potabila si canalizare. Accesul se face din str. Ciresilor. Este partial imprejmuit. Frontul stradal este mic. Este in zona semi-centrala a satului Movila Miresii, com. Movila Miresii. In zona sunt case de locuit, magazine satesti, cabinete medicale, unitati de prestari servicii.
	CEA MAI BUNA UTILIZARE	In conformitate cu Cadrul general - SEV 100, paragraful 32, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este <i>posibila, permisa legal si fezabila financiar.</i> " Terenul evaluat are cea mai buna utilizare; curti-constructii.
6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	conform plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de de dezlipire nr. 32514/05.04.2021, teren S=166mp cu numar cadastral 87284

7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata S= 166 mp este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona semi-centrala a sat Movila Miresii, com. Movila Miresii, in zona rezidentiala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: strada comuna asphaltata, str Orizontului nr. 270 (DN 22) Calitatea rețelelor de transport: corespunzătoare prin drum national
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: teren intravilan sat Movila Miresii, com. Movila Miresii cu destinatie curti-constructii <u>Utilitati</u> Electricitate: da Apa: da Gaze: nu Canalizare: da
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta: semi-centrala in cadrul sat Movila Miresii, com. Movila Miresii, amplasare buna. Dotări și rețele edilitare energie electrica, apa potabila; a curenta, canalizare. Poluare normală. Ambient liniștit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: rezidentiala, activitati economice, educatie, culte, ocrotirea sanatatii.
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In stagnare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In scadere
	ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta )	Dezechilibru in favoarea OFERTEI
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 1 euro/mp Au Maxim: 5 euro/mp Au
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,1 EURO /mp/ lună Maxim: 3 EURO /mp/ lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETARII: Valorile de piață a imobilelor similare sunt constante (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare). Piața imobiliară este foarte puțin puțin activă la acest tip de proprietăți. Perioada de vânzare este de peste 6 luni.

## 10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE, STANDARDE DE EVALUARE ALE BUNURILOR 2021 + STANDARDE ANEVAR 2021	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ SEV 100 – Cadru general</li><li>▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</li><li>▪ SEV 102 - Implementare</li><li>▪ SEV 103 – Raportare</li><li>▪ SEV 104- Tipuri ale valorii</li><li>▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului</li><li>▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</li><li>▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri</li><li>▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li><li>▪ Cadru legal – Legislația în vigoare</li><li>▪ Glosar 2021</li></ul>

### 10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin piață Valoarea estimată terenului S=166 mp	2.550lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

### 10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA DE PIATA prin venit Valoarea estimată a redevenței	Redeventa estimată anuală 135 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

### 10.1.c ABORDAREA PRIN COST

VALOAREA DE PIATA prin cost	Nu se aplică
VALOAREA NU CONTINE TVA	

## 11. EVALUAREA

Metode de abordare a evaluării

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

- a) Abordarea prin piața.
  - constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluată, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestora.
- b) Abordarea prin venit.
  - constă în analiza capacității proprietății evaluate de a genera venituri din închiriere și estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regulă, într-un an) în valoare prezentă.
- c) Abordarea prin cost.
  - constă în estimarea costului curent de înlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totală, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluată să fie mai puțin atragătoare decât de situația când ar fi fost nouă.

### 11.1. Abordarea prin piața

Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 166 mp

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Abordarea prin piața utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluată.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În anexa nr 4 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. În anexa 2 este prezentată determinarea valorii de piața a terenului în cadrul abordării prin piața și în anexa 3 este prezentat calculul redevenței estimate.

Ajustarea totală brută - ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 3 are cel mai mic procent și cea mai mică valoare a ajustării totale brute, recomandăm prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai în măsură pentru a reda valoarea de piața estimată pentru terenul liber evaluat, respectiv

3,10 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 166 mp reprezintă:

515 Euro, echivalent 2.550 lei (fără TVA).

Curs BNR din 21.06.2021: 1 euro = 4,9250 lei

### 11.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Premiza în această abordare este că participanții pe piața imobiliară fac o legătură între cost și valoare.

În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similar construită.

Valoarea proprietății imobiliare va fi dată de relația:

$$\text{Val. Propr.} = \text{VP teren} + \text{VP construcții}$$

VP teren este valoarea de piața a terenului, considerat fiind liber și în condițiile celei mai

bune utilizări.

Nu este reprezentativă și nu se recomandă folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piață a terenului, întrucât terenul nu se depreciază, în plus există elemente de piață suficiente referitor la terenul evaluat și terenuri similare cu cel evaluat.

### 11.3 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de bază în cazul abordării prin venit este existența unei relații direct proporționale între capacitatea de a genera profit și valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei - teren și construcții - presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii.

Capitalizarea directă - este o metodă utilizată pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un singur an, într-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rată de venit potrivită sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ". De asemenea conform Noului Cod Civil art. 694, durata dreptului de suprafață: „dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit."

În condițiile date sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii sau durata dreptului de suprafață se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$  unde:

$R_b$  = rata de bază fără risc

$R_i$  = riscul investiției

Rata de bază fără risc ( $R_b$ ) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2020- 2021

Riscul investiției ( $R_i$ ) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$= \sum_{i=1}^n \frac{\text{Venit} - a_n i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde  $V_t$  = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de suprafață.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul transmiterii dreptului de folosință.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times \sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i}$$

unde  $r$  = redevența anuală

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{n=1}^i \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 2.

## 12. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

### 12.1 Definitii

*Valoarea de piață*

Tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*.

În conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piață este următoarea:

„Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

### 12.2 Ipoteze și ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății.  
Ipoteze de urbanism:
  - nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face în aceleași condiții cu cele actuale
  - în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
  - evaluarea s-a efectuat presupunând că proprietatea în cauză a fost construită în conformitate cu Autorizația de construire și este ocupată și folosită cu respectarea prevederilor legale,
  - terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale0 terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie