

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 46
DIN 30.06.2021

Privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros prin licitație publică asupra terenului intravilan în suprafața de 242 mp aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în T 5, P 32, număr cadastral 86225

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

Având în vedere:

- raportul de evaluare întocmit de evaluator Economu Patriciu Cezar;
- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și înregistrat cu nr. 4213/25.06.2021;
- raportul întocmit de secretarul general al comunei înregistrat cu nr. 4214/25.06.2021., referatele întocmit de compartimentul de urbanism înregistrat cu nr. 4215/25.06.2021 și compartimentul financiar-contabil- impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate înregistrat cu nr. 4216/25.06.2021;
- avizul favorabil al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice și a drepturilor cetățenilor și al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și domeniului privat al comunei, agricultura, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț;
- prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri care aparțin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii;
- prevederile art. 108, lit. e, art. 354, 355 și 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

În baza prevederilor art. 129, alin.(2), lit. c, alin.(6), lit. b, art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin(1), lit. a și 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 suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan în suprafață de 242 mp situat în localitatea Tepes Voda, str. Stanjenezilor, nr. 103, comuna Movila Miresii, județul Braila, T 5, P 32, număr cadastral 86225 aflat în domeniul privat al comunei prin aplicarea procedurii de licitație publică cu oferta în plic închis cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Art. 2 Se aprobă însușirea raportului de evaluare întocmit de către evaluator Economu Patriciu-Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

FOR THE
CITY OF
SAN FRANCISCO
SUPERVISOR

RESOLUTION
NO. 100

WHEREAS, the Board of Supervisors of the City of San Francisco, at its meeting held on the 10th day of January, 1954, adopted the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

RESOLUTION

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

Resolved, that the Board of Supervisors of the City of San Francisco, do hereby approve the following resolution:

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 114 lei/an/suprafata totala (9,50 lei/luna).

Art. 5 Se stabileste quantumul garantiei de participare la suma de 12 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 perioada de 49 de ani prin incheierea unui contract in forma autentica, cu posibilitatea prelungirii la implinirea termenului.

Art. 8 Se imputernicește dl. primar Panturu Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila in forma autentica contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

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

Art. 10 Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează 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.



Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar comuna,
Drăguș Viorel



1. Introduction
2. Objectifs
3. Méthodologie
4. Résultats
5. Discussion
6. Conclusion

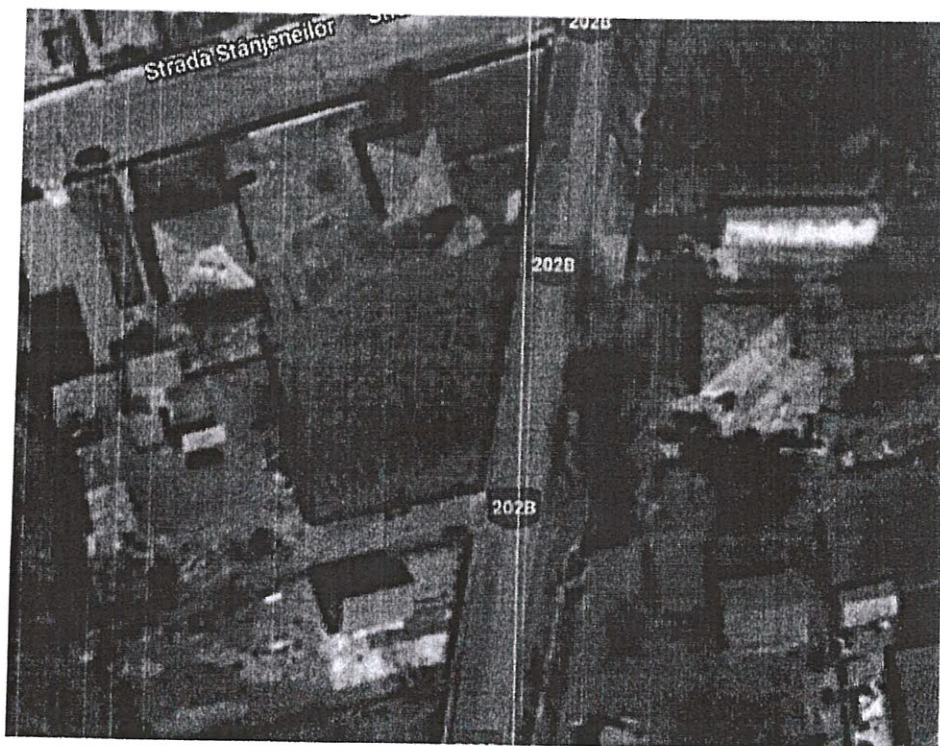
1. Introduction
2. Objectifs
3. Méthodologie

4. Résultats
5. Discussion
6. Conclusion

RAPORT DE EVALUARE

Al terenului intravilancu destinatia „Curti Constructii in suprafata S= 242 mp” din sat Tepes Voda, str. Stanjeneilor nr. 103, comuna Movila Miresii, Carte Funciara nr. 86225 Movila Miresii, proprietatea UAT Movila Miresii

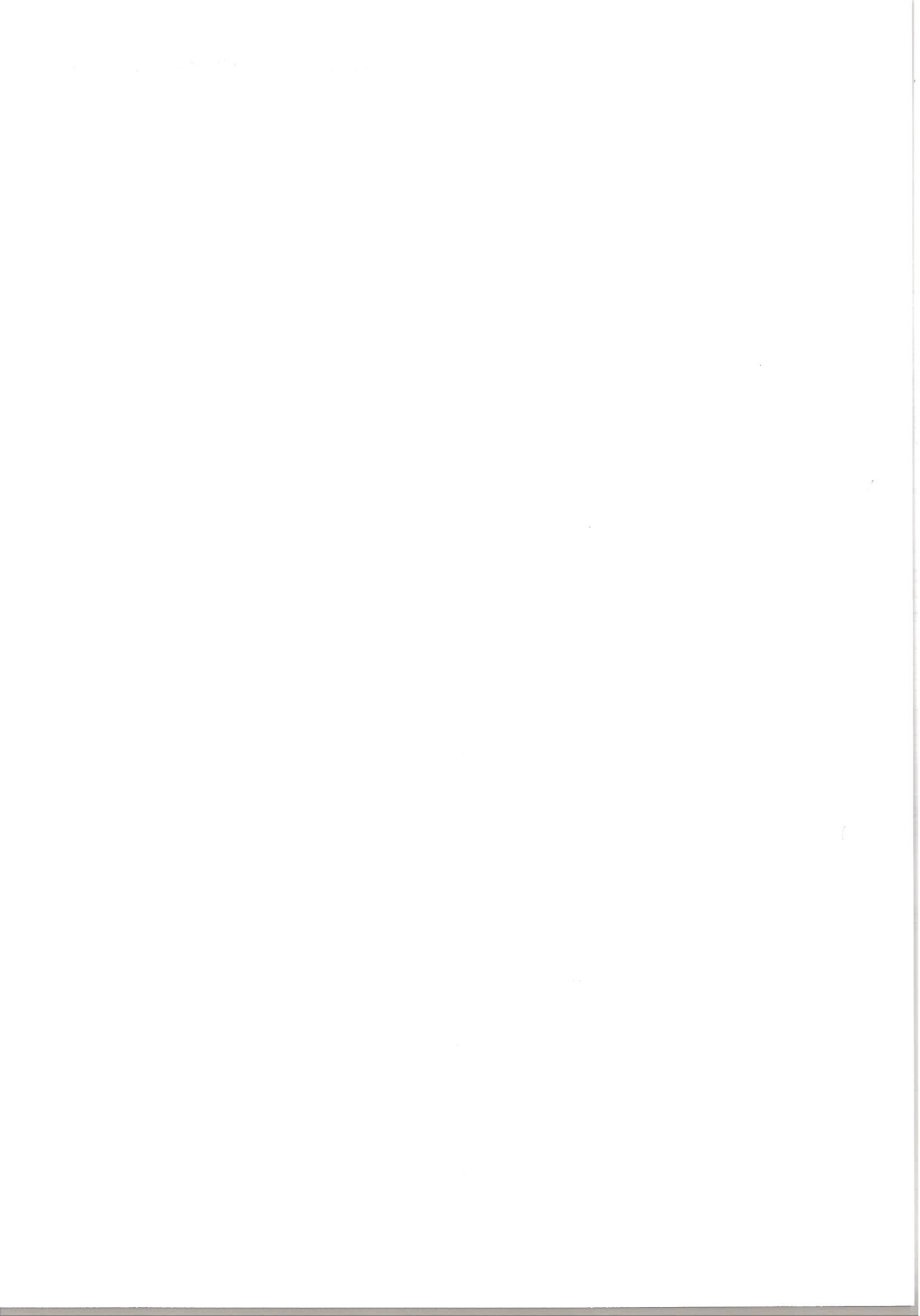
- domeniului privat-



Teren : 242 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 $S = 242$ mp situat în sat Tepes Voda, str. Stanjoneilor nr. 103, comuna Movila Miresii, jud. Braila”, C.F. nr. 86225 Movila Miresii, număr cadastral 86225, 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):

2.150 lei (8,87 lei/mp) echivalent a 440 Euro

Suprafața este de 242 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

114 lei (0.47 lei/mp) echivalent a 23.00 Euro

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

9,50 lei (0.04 lei/mp) echivalent a 1,92 Euro

Data: 21.06.2021

Expert Evaluator:

Membru Titular A.N.E.V.A.F.

Ing. Economu Patriciu Cezar



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 Tepes Voda, str. Stanjeneilor nr. 103, com. Movila Miresii, jud. Braila, Carte Funciara nr. 86225, nr. cad. 86225
2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata S=242 mp, conform Extras de Cartea Funciara ptr. Informare nr. 69417/10.09.2020, situat in com. Movila Miresii, sat Tepes Voda, str. Stanjeneilor, nr. 103, jud. Braila.
	PROPRIETAR	UAT Movila Miresii – domeniul privat
	ADRESA PROPRIETATII	Comuna Movila Miresii, sat Tepes Voda str. Stanjeneilor, nr. 103, jud. Braila..
3.	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA TEREN S=242 MP	2.150 lei 8,87 lei/mp 440 Euro
	REDEVENTA ANUALA ESTIMATA	114 lei (0,47lei/mp) 23 Euro
	REDEVENTA ESTIMATA LUNARA	9,50 lei (0.04 lei/mp) 1,92 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=242 mp are forma poligonala regulata (trapezoidala), nu prezinta denivelari, categoria de folosinta este curti – constructii, are utilitati publice , energie electrica si apa potabila. Accesul se face din DJ202B. Nu este imprejmuit total. Este in zona semi-centrala a satului Tepes Voda, com. Movila Miresii. In zona sunt case de locuit, scoala, gradinita, biserica, magazine satesti.
	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	Extras de Carte Funciara ptr. Informare nr. 69417/10.09.2020, C.F. nr. 86225, nr. cadastral 86225

7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul in suprafata S= 242 mp este proprietatea UAT Movila Miresii, jud. Braila, domeniul privat, pe care nu este edificata nici o constructie, nu este cultivat.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona semi-centrala a sat Tepes Voda com. Movila Miresii, in zona rezidentiala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: drum judetean DJ202B Calitatea rețelelor de transport: corespunzatoare prin drum judetean
	CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: teren intravilan sat Tepes Voda, com. Movila Miresii cu destinatie curti-constructii <u>Utilitati</u> Electricitate:da Apa:da Gaze: nu Canalizare: nu
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare normala
	AMBIENT	Linistit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta: semi-centrala in cadrul sat Tepes Voda, com. Movila Miresii, amplasare buna. Dotări și rețele edilitare energie electrica, apa potabila curenta. Poluare normală. Ambient liniștit.
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața medie
	NATURA ZONEI	Zona: rezidentiala, activitati economice, educatie, culte.
	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

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104- Tipuri ale valorii
- SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadru legal – Legislația în vigoare
- Glosar 2021

10.1.a ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA prin piață Valoarea estimată terenului S=835 mp	2.150 lei
VALOAREA NU CONTINE TVA	

10.1.b ABORDAREA PRIN VENIT

VALOAREA DE PIATA prin venit Valoarea estimată a redevenței	Redevența estimată anuală 114 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 acesteia.
- 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 = 242 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 analizarea 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 1 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

1,80 euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 242 mp reprezintă:

440 Euro, echivalent 2.150 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 reprezentativa 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:

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

unde r = redevența anuală

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

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

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 partile 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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 speciale 0 terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie