

NOTA METODOLOGICĂ ȘI DE LIMITĂRI

Document contractual — Anexa 1 la Contractul-cadru; parte integrantă din Termenii și Condițiile Platformei VERGO

Cel mai important document din pachetul juridic. În caz de litigiu, el determină ce a promis efectiv VERGO. Fiecare afirmație din marketing trebuie să își găsească acoperirea aici.

1. Ce face analiza VERGO

Analiza de potențial VERGO este un instrument de **pre-selecție informativă** (pre-screening). Agregă automat date din surse publice, administrative și comerciale, precum și din documentele furnizate de Utilizator, referitoare la o suprafață de teren identificată, evaluează un set de criterii predefinite și produce:

- un **Scor de pregătire** pe scala 0-100;
- un **raport structurat** pe categorii de criterii, cu indicarea sursei și a datei fiecărui element;
- **semnalarea factorilor de risc** identificați pe baza datelor disponibile.

Scopul: prioritizarea și eliminarea rapidă a unor amplasamente într-un portofoliu, înaintea alocării de resurse pentru verificări aprofundate.

2. Acoperire teritorială

2.1. La data prezentei versiuni, analiza este calibrată și disponibilă exclusiv pentru terenuri situate în **România**.

2.2. Utilizatorii pot fi stabiliți în orice stat al Uniunii Europene sau al Spațiului Economic European. **Statul de reședință al Utilizatorului nu extinde acoperirea teritorială a analizei.**

2.3. Teritoriile acoperite, actualizate, sunt afișate permanent în Platformă. Scorurile **nu sunt comparabile între jurisdicții** — pragurile, ponderile și disponibilitatea datelor diferă structural de la o țară la alta.

3. Ce NU face și ce NU este

Nu este	Precizare
Lucrare de cadastru, geodezie sau cartografie	Fără măsurători la teren, fără delimitări de hotare, fără documentații cadastrale (Legea nr. 7/1996). Reprezentările grafice sunt indicative

Nu este	Precizare
Documentație de urbanism	Nu substituie PUG, PUZ, PUD, certificatul de urbanism sau autorizația de construire (Legea nr. 350/2001, Legea nr. 50/1991)
Raport de evaluare a proprietății	Nu exprimă o opinie asupra valorii de piață (O.G. nr. 24/2011). Orice referință la prețuri este informație statistică, nu evaluare
Aviz, acord sau certificat al unei autorități	Inclusiv aviz tehnic de racordare
Studiu de fezabilitate sau expertiză tehnică	Nu înlocuiește studiul geotehnic, studiul de soluție, studiul de conexiune, evaluarea de mediu
Audit juridic al titlului	Nu verifică valabilitatea titlului, sarcinile, litigiile, revendicările sau capacitatea de a contracta a proprietarului
Recomandare de investiție	Nu constituie consultanță de investiții, financiară, fiscală sau juridică
Act oficial	În niciunul dintre statele din care provin Utilizatorii

4. Sursele de date

4.1. Surse externe

Categorie	Sursă	Actualizare	Limitări cunoscute
Limite cadastrale și identificare imobile	portalul public ANCPI, în condițiile de utilizare aplicabile	la fiecare consultare punctuală	Acoperire teritorială neuniformă; imobile neînscrise în sistemul integrat; discrepanțe între suprafața din acte și cea măsurată
Rețele electrice, stații, capacități de racordare	date publice colectate și prelucrate de VERGO	actualizare manuală; ultima versiune a setului de date utilizat: 30.06.2023	Capacitatea disponibilă este indicativă și se modifică frecvent
Limite administrativ-teritoriale (UAT, județe)	date publice prelucrate de VERGO; geoBoundaries (CC BY 4.0) pentru limitele județelor	actualizare manuală, fără sincronizare automată	Limitele pot diferi de delimitările cadastrale oficiale
Arii naturale protejate, Natura 2000	Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate (ANANP) și alte date publice	actualizare manuală, fără sincronizare automată	
Situri arheologice și zone de protecție a patrimoniului	date publice privind siturile arheologice, prelucrate de VERGO	actualizare manuală, fără sincronizare automată	Nu include patrimoniul arheologic nedeclarat sau neinventariat
Model digital al terenului, pantă, expunere	date publice prelucrate de VERGO	actualizare manuală, fără sincronizare automată	Rezoluție limitată; nu substituie ridicarea topografică

Categorie	Sursă	Actualizare	Limitări cunoscute
Resursă solară / eoliană	Global Solar Atlas 2.0 (Solargis, pentru Grupul Băncii Mondiale) și Global Wind Atlas 3 (DTU, în parteneriat cu Grupul Băncii Mondiale), licență CC BY 4.0	actualizare manuală, fără sincronizare automată	Date modelate, nu măsurate la amplasament
Rețea rutieră și accesibilitate	OpenStreetMap	interogare live, la fiecare analiză	Date colaborative, acuratețe variabilă
Riscuri naturale	ANAR (hărți de hazard la inundații); zonarea seismică conform normativului P100-1/2013	actualizare manuală, fără sincronizare automată	Hărți de hazard la scară largă, neaplicabile punctual
Sol	SoilGrids 2.0 (ISRIC — World Soil Information), licență CC BY 4.0	actualizare manuală, fără sincronizare automată	Date modelate la rezoluție regională, neaplicabile punctual
Restricții aeronautice	ROMATSA (zone restricționate pentru aeronave fără pilot, radare meteo) și OpenStreetMap (zone militare)	actualizare manuală, fără sincronizare automată	Nu substituie avizele autorităților aeronautice

Data ultimei actualizări a fiecărui strat este afișată în raport, alături de rezultatul aferent.

4.2. Documente furnizate de Utilizator

4.2.1. Identificarea terenului se poate realiza pe baza documentelor încărcate de Utilizator — extrase de carte funciară, planuri, delimitări grafice.

4.2.2. VERGO nu verifică autenticitatea, valabilitatea sau actualitatea acestor documente. Analiza reflectă conținutul lor astfel cum a fost furnizat. Un document expirat, modificat ori care nu corespunde situației actuale produce un raport corect din punctul de vedere al procesării, dar nerelevant faptic.

4.2.3. Din documentele încărcate se extrag exclusiv elementele necesare analizei. Identificatorii personali sunt eliminați automat, iar fișierul original nu se păstrează.

4.2.4. Utilizatorul răspunde pentru corectitudinea identificării amplasamentului. VERGO nu verifică dacă parcela indicată corespunde intenției reale a Utilizatorului.

4.3. Licențe și atribuiri

Mențiunile de atribuire obligatorii ale titularilor surselor — OpenStreetMap (ODbL), Global Solar Atlas și Global Wind Atlas (CC BY 4.0), SoilGrids (CC BY 4.0), geoBoundaries (CC BY 4.0) — sunt cuprinse în [Nota de atribuire a surselor de date](#) și sunt reproduse în fiecare raport.

5. Metodologia de scorare

5.1. Scorul se calculează prin evaluarea a până la 30 de criterii automate, în funcție de tehnologia proiectului (fotovoltaic, eolian, stocare), la care se pot adăuga criterii evaluate prin analize manuale, din catalogul disponibil în Platformă.

5.2. Fiecare criteriu primește punctaj pe baza unor **praguri predefinite**; categoriile se agregă prin **ponderi** stabilite de VERGO. Structura de ponderi este proprietatea VERGO și se comunică la nivel de principiu, nu la nivel de valori exacte.

5.3. Criterii eliminatorii. Anumite constatări (de exemplu suprapunerea cu o arie strict protejată) plafonează scorul, indiferent de restul. Sunt marcate explicit în raport.

5.4. Date lipsă. Când un strat nu este disponibil, criteriul este marcat „date indisponibile” și **se exclude din calcul**, cu renormalizarea proporțională a ponderilor. Raportul indică **gradul de acoperire a datelor** — procentul de criterii efectiv evaluate. Un scor obținut cu acoperire redusă are valoare informativă proporțional mai mică.

5.5. Interpretare.

Interval	Semnificație indicativă
80-100	Nu s-au identificat impedimente majore în datele disponibile
60-79	Potențial condiționat; factori care necesită clarificare
40-59	Constrângeri semnificative identificate
0-39	Impedimente majore sau eliminatorii identificate

Un scor ridicat nu garantează realizabilitatea proiectului. Un scor scăzut nu o exclude în mod necesar.

5.6. Modificarea metodologiei. VERGO poate modifica criteriile, pragurile și ponderile. Modificările substanțiale se comunică și generează o nouă versiune a prezentei Note. **Rapoartele deja generate nu se recalculează retroactiv** și rămân interpretabile prin raportare la versiunea indicată în raport.

6. Limitări declarate expres

6.1. Actualitatea. Raportul reflectă starea datelor la data generării. Situația se poate modifica ulterior, fără actualizarea raportului.

6.2. Acuratețea surselor. VERGO nu controlează și nu garantează exactitatea, exhaustivitatea sau actualitatea datelor de la terți. Erorile și omisiunile din surse se reflectă în rezultat.

6.3. Precizia spațială. Suprapunerea straturilor din surse cu sisteme de referință și scări diferite generează erori de aliniere. **Rezultatele privind limite, distanțe și suprapuneri au caracter indicativ**, în special în vecinătatea unei limite.

6.4. Identificarea parcelei. Depinde de datele și documentele introduse de Utilizator.

6.5. Comparabilitate. Scorurile nu sunt comparabile între jurisdicții și nici între versiuni diferite ale metodologiei.

6.6. Aspecte neacoperite. Analiza nu evaluează: valabilitatea titlului de proprietate; sarcinile, litigiile și revendicările; disponibilitatea proprietarului de a contracta; condițiile geotehnice reale; poluarea istorică

a solului; patrimoniul arheologic nedeclarat; acceptabilitatea socială locală; disponibilitatea reală de capacitate în rețea la data unei viitoare cereri de racordare; condițiile de finanțare.

6.7. Componente automate. Detaliile privind procesarea automată și eventuala utilizare a sistemelor de inteligență artificială sunt în Nota privind sistemele automate și AI.

6.8. Analizele cu validare umană adaugă interpretare profesională pe baza acelorași surse, dar **nu constituie expertiză tehnică sau juridică autorizată** și nu depășesc limitele de mai sus.

7. Utilizarea recomandată

Recomandat: prioritizarea internă a unui portofoliu; eliminarea timpurie a amplasamentelor cu impedimente evidente; direcționarea verificărilor de specialitate ulterioare.

Descurajat expres: utilizarea raportului ca temei unic pentru achiziția unui teren, pentru semnarea unui antecontract sau pentru angajarea unei investiții; prezentarea către terți finanțatori ca document de fundamentare; extrapolarea rezultatelor către parcele învecinate neanalizate.

8. Substanțierea afirmațiilor publice

VERGO menține un **dosar intern de substanțiere** pentru fiecare afirmație cantitativă, comparativă sau de mediu utilizată în comunicarea comercială, incluzând metodologia de măsurare, baza de comparație și data determinării. Dosarul se pune la dispoziția autorităților competente la cerere.

9. Contact

Metodologie: office@vergo.ro · Erori de date sau de procesare: office@vergo.ro, cu indicarea identificatorului raportului. Corespondența se poartă în română sau engleză.