

**Lucrarea face parte din colecția PIFCA-AEF și
nu poate fi reprodusă total sau parțial numai cu acordul obținut în
scris din partea Centrului PIFCA Timișoara
ISBN : 978-973-631-362-2**

Prefață la volumul I

(prima ediție)

Profesiunea de evaluator de proprietăți este nouă în Codul Ocupațiilor din România cu toate că necesitatea de a avea profesioniști în domeniu este foarte veche.

Trecerea treptată de la evaluarea administrativă a proprietăților, bazată pe formule matematice și baremuri impuse, la evaluarea la **valoarea de piață**, a fost impusă de cerințele mediului de afaceri.

Astăzi în România sunt peste 25.000 persoane care au cunoștințe de bază în evaluarea proprietăților, dar din aceștia practică profesiunea de evaluator numai cca.2.500 persoane.

Ca ghid de cea mai bună practică în evaluare, în România, au fost adoptate din 2004 Standardele Internaționale de Evaluare elaborate de IVSC (Comitetul de Standarde Internaționale).

Acestea sunt concepute pentru a facilita tranzacțiile internaționale de proprietăți și pentru a contribui la viabilitatea piețelor globale, prin promovarea transparenței în raportarea financiară.

Standardele Internaționale de Evaluare pun accent pe utilizarea informațiilor de piață factice, pe baza cărora se dezvoltă raționamente profesionale referitoare la modul în care pot fi efectuate evaluările proprietății.

Asociația Evaluatorilor Funciari („AEF” ROMÂNIA) este acum la început de drum în domeniul pregătirii profesionale a membrilor (principalul obiectiv al asociațiilor profesionale), dar cu obiective concrete pe termen scurt și lung .

În anul 2004 un grup de profesioniști în diverse domenii a decis să scrie un ghid de inițiere în evaluarea proprietăților funciare, care azi după aproape 3 ani este materializat.

O parte din primii entuzaști s-au retras dar „locomitiva” grupului domnului Mihai Racovicean a perseverat și a reușit să-i mobilizeze pe toți cei care au participat la elaborarea acestui Ghid.

Ghidul Evaluatorilor Funciari din România este o lucrare care deschide seria materialelor profesionale destinate pregătirii evaluatorilor care vor fi editate sub patronajul PIFCA-AEF.

Prin conținutul său Ghidul Evaluatorilor Funciari volumul I se prezintă ca un suport de formare pentru evaluatori funciari.

De la început nu s-a dorit ca volumul I din Ghid să fie un material de studiu aprofundat al metodelor de evaluare ci numai unul pentru inițierea în materiile conexe specifice evaluării funciare. Pentru studiul aprofundat al metodelor de evaluare urmează ca Volumul II al Ghidului să cuprindă elementele esențiale de practică în evaluare și numeroase studii de caz.

Ghidul se adresează tuturor celor care doresc să acumuleze cunoștințe de bază în profesiunea de evaluator funciar indiferent de pregătirea universitară inițială.

Ghidul Evaluatoarelor Funciari din România a fost realizat de specialiști din diverse domenii (agronomie, științe juridice, urbanism, cadastru, ecologie, evaluare de proprietăți) toți cu preocupări în evaluarea proprietăților.

Fiecare capitol are rolul de a transmite informațiile de bază pe care trebuie să le cunoască un evaluator de proprietăți funciare.

Deoarece din anul 2004, în România, legislația prevede ca evaluarea proprietăților să se facă în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, o parte din Ghid a preluat și comentat părți din Standardele Internaționale de Evaluare, cu scopul de a familiariza viitorii evaluatori cu conținutul lor.

Standardele Internaționale de Evaluare sunt tot mai larg recunoscute în țările situate pe toate continentele deoarece prezintă, într-un mod unitar și coerent, definițiile, conceptele, principiile, metodele de evaluare, relațiile cu standardele de contabilitate și alte elemente comune a căror aplicare reflectă cea mai bună practică actuală de evaluare a celor patru tipuri de proprietate, respectiv proprietatea imobiliară, întreprinderi, bunuri mobile și active financiare.

Ținând seama de prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea utilizării procedurilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare, „AEF” ROMÂNIA a adoptat Standardele Internaționale de Evaluare ca bază pentru activitatea evaluatorilor funciari

Autorii au luat cunoștință de prevederile hotărârii IVSC¹ din 21 martie 2005 referitor la posibilitatea republicării unor standarde sau părți din standarde în documente educaționale și de cercetare și au cuprins în Ghid elementele esențiale pentru pregătirea profesională a evaluatorilor funciari. Sperăm ca volumul I al Ghidului să aducă un suflu nou profesiei de evaluator funciar și să fie urmat în scurt timp de volumul II necesar aprofundării cunoștințelor profesionale.

¹ POLICY DOCUMENT, REPUBLICATION OF INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (STATEMENT OF POLICY - USE OF IVSC PUBLICATIONS) (approved by IVSC Management Board on March 21 2005),

“3. In the first instance, the Committee allows the downloading of IVS Standards from the IVSC Web Site on the Internet, free of charge.”

6. Extracts from the IVSC Standards (but not complete standards) may be included :

6.1 in professional valuation and appraisal

reports for the purposes of drawing attention to compliance with those aspects of these. Standards and enhancing the reader's understanding of the report;

6.2 in research and educational documents:

6.3 within National Member State Standards providing that, where appropriate, basic recognition of the source is given and the quotation is accurately reprinted

**Centrul de perfecționare instruire și formare a specialiștilor în
cadastru agricol
„PIFCA” Timișoara
Asociația Evaluatorilor Funciari
„AEF” ROMÂNIA**

ISTORIC

Centrul “PIFCA” Timișoara s-a născut ca urmare a contactelor avute cu țările din lumea capitalistă, respectiv Germania și Statele Unite ale Americii, unde pregătirea profesională, prin instruire, formare, perfecționare în toate domeniile de activitate, te mențin ca profesionist pe piață. De altfel, profesionalismul, poate fi dobândit numai prin acumulare de cunoștințe noi, bazate pe tehnologii performante, aspect care va conduce, în mod cert, la însănătoșirea mediului de afaceri din România și va contribui, în mod categoric, în sens pozitiv la formarea unei adevărate concurențe în economia de piață. Proprietatea ca fundament al societății capitaliste, care include și proprietatea imobiliară, are nevoie de specialiști, care să o poată determina, evidenția, inventaria, evalua și care să fie în măsură să întocmească documentațiile necesare mișcării proprietății, astfel încât fiecare partener, fie el statul, proprietarul privat, persoane fizice sau juridice, să poată să beneficieze în mod corect de dreptul sau de dispoziție, cu referire valoare, întindere, formă, calitate a terenurilor, sau orice alte caracteristici care definesc un imobil. Constituirea Centrului de perfecționare, instruire și formare a specialiștilor în cadastru agricol “PIFCA” Timișoara, are la baza protocolul de colaborare încheiat la data de 5 martie 1999, la Timișoara, între: Ministerul Agriculturii și Alimentației, Universitatea “POLITEHNICA” din Timișoara, Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara. Ca o consecință a etapelor parcurse, la 27 mai 1999 Tribunalul Județean Timiș prin sentința civilă 345/ PJ / 1999 a dispus înregistrarea Centrului de perfecționare, instruire și formare a specialiștilor în cadastru agricol “PIFCA” Timișoara, ca persoană juridică neguvernamentală, nonprofit, apolitică și independentă. Activitatea Centrului „PIFCA” Timișoara, a avut și are la bază promovarea reformei din domeniul cadastrului, crearea de relații de colaborare în domeniu, organizarea de seminarii, alte manifestări științifice, sprijinirea parteneriatelor din domeniu și a activităților conexe, formarea de specialiști, lansarea de cursuri de perfecționare, pregătire sau formare a acestora.

Ca o componentă în domeniu, partea economică a cadastrului se impune a fi realizată cu specialiști care sunt în măsură să efectueze studii care să stea la baza fundamentării valorii terenului după principiile economiei de piață. Pentru susținerea acestei meserii am procedat la organizarea unei

asociații de tip profesional, direct legată de Centru „PIFCA” Timișoara, care în colaborare directă să asigure cât mai bine interesele acestei profesii.

Astfel, s-a născut Asociația Evaluatoresilor Funciari din România - „AEF” **ROMÂNIA**, asociație de tip profesional, neguvernamentală, non-profit, apolitică și independentă, care funcționează conform legislației române și a propriului statut.

Scopul acestei asociații, constă în organizarea și realizarea măsurilor, necesare realizării ideilor și acțiunilor care să conducă la promovarea intereselor celor ce exercită calitatea de evaluatori funciari, pentru desfășurarea unei activități continue de monitorizare a valorii terenurilor în general și în special cele cu destinație agricolă, prin studierea comparativă a valorilor de piață din țară și străinătate, pentru promovarea și apărarea intereselor tuturor proprietarilor de terenuri din România.

Ca o preocupare permanentă a dezvoltării profesiei de specialist în domeniul cadastrului, Centrul „PIFCA” Timișoara a lansat seminarul internațional :

„Cadastrul și rolul acestuia în economia de piață, cu aplicabilitate în domeniul administrației publice locale”

care se desfășoară anual, având un caracter interdisciplinar care să pregătească administrațiile publice locale pentru constituirea bazelor de date de tip GIS.

Partea economică are o importanță deosebită și trebuie realizată de specialiști, drept urmare s-a apreciat că realizarea unui „GHID AL EVALUATORULUI FUNCIAR DIN ROMÂNIA” este de strictă necesitate. Persoanele interesate în a utiliza acest ghid au obligația de a face dovada că au dobândit cunoștințe din domeniile prezentate mai sus și nu numai. În acest sens „PIFCA” și „AEF” urmează să organizeze cursurile de formare necesare, astfel dând posibilitatea doritorilor să devină și evaluatori cu competențe în domeniul funciar.

Capitolul 1

Agricultură, intervenții antropice, clase de calitate ale terenurilor

1.1. Principii generale

Apărută în mezolitic (pe la sfârșitul pleistocenului superior, 12000-7500 î. Cr.) ca modalitate de producere a celor necesare traiului zilnic prin cultivarea plantelor și creșterea animalelor, agricultura a devenit, odată cu evoluția societății omenești, o ramură a producției materiale ce cuprinde totalitatea lucrărilor și a metodelor întrebuințate de către om în vederea obținerii unor produse alimentare și a unor materii prime (pentru industrializare), prin utilizarea solului în acest scop.

Ca mijloc de producție, ca obiect și parțial ca produs al activității omenești solul, format într-o perioadă de mii de ani la interferența celor patru învelișuri ale planetei noastre , a constituit încă din cele mai vechi timpuri un element care a fost evaluat, prețuit și clasificat, potrivit cunoștințelor științifice ale epocii.

Acțiunea de apreciere și apoi de determinare a așa numitei calități a resurselor de sol este tot atât de veche precum și activitatea omenească, de a produce bunurile necesare traiului prin folosirea lor în acest scop.

Fără aceste îndeletniciri omul ar fi rămas la stadiul primitiv de culegător și vânător în condiții precare de existență.

Se știe însă că omenirea a putut exista și prospera prin acumularea cunoștințelor ancestrale de a face agricultură, așa cum sunt cunoscute din Biblie și îmbogățite prin experiența agricultorilor practicieni în decurs de milenii, agricultura, comerțul, știința și arta dezvoltându-se împreună, bazându-se pe fertilitatea solurilor și producțiile ce au putut să le obțină din punct de vedere economic.

Alegerea locului „potrivit” sau „potrivirea” locului pentru anumite folosințe și culturi a fost prima grijă a agricultorului (trecut de faza agriculturii itinerante) meșteșug deprins în mod intuitiv și transmis apoi din generație în generație.

Întrucât această pricepere a celor care cultivau pământul nu putea fi măsurată și generalizată, o serie de învățați au încercat să definească și să determine fertilitatea solului prin diferite metode științifice conturându-și domeniile de activitate paralel cu dezvoltarea chimiei, biologiei, științelor tehnice și economie. Agricultură a devenit astfel în timp un complex de științe teoretice și practice, componentele sale principale fiind: fitotehnia, agrotehnică, pedologia, agrochimia, îmbunătățirile funciare, pratologia, fitopatologia, entomologia, climatologia, zootehnia, medicina veterinară, economia agrară, ameliorarea și genetica, informatica, etc., științe care stau la baza producerii de bunuri alimentare și materii prime.

De asemenea încă de la începuturile sale odată cu introducerea primelor lucrări ale solului și a semănatului, agricultura a putut fi definită ca un sistem planificat consumator de energie, pentru ridicarea productivității la unitatea de suprafață.

Prin sistem de agricultură se înțelege complexul de factori naturali (cosmico-atmosferici și telurico-edafici) și antropogeni (mașini și agregate tehnologice, tehnologii, etc.) care concurează la derularea firească a procesului de producție agricolă (culturi agricole, pomicole, viticole, legumicole, floricole, ori pentru creșterea animalelor, etc).

Sistemele agricole au evoluat odată cu dezvoltarea procesului de producție agricolă, cu evoluția științei și tehnicii, cu înmulțirea populației, cu modificarea relațiilor social-economice și politice, etc., denumirea acestora făcându-se, în diferite epoci de dezvoltare a societății omenești, în funcție de una din caracteristicile sale esențiale (sistem de agricultură cu țelină, cu pârloagă, cu asolament, convențional, alternativ, etc).

Astfel prima intervenție a omului chiar prin acea pregătire superficială a solului (scrijelire cu plugul de lemn cu tracțiune umană), a constituit probabil ruperea, cea mai importantă, care a existat vreodată, a lanțului trofic față de sistemul ecologic natural.

Crearea diverselor agroecosisteme de către om a însemnat ieșirea treptată a acestuia, și a societății în general, din sfera lanțurilor trofice coercitive, oferindu-i totodată posibilitatea diversificării îndeletnicirilor sale tradiționale cât și la apariția de noi preocupări nelegate direct de obținerea hranei.

Imputul de energie fosilă în agricultură, prin mecanizarea lucrărilor de întreținere a agroecosistemului, prin îngrășăminte și pesticide, etc pe de o parte, și evoluția științifică pe de altă parte, au modificat substanțial sistemul de agricultură „tradițional” care este strâns legat de interacțiunea dintre pajștile naturale și terenurile cultivate, dintre productivitatea animalelor domestice și cea a speciilor de plante cultivate.

Progresele înregistrate de agricultură în diferite etape ale evoluției acesteia au fost imense, ca de altfel și modificările survenite în sol și în mediu în general, stabilindu-se un raport direct între modificările ce au loc la nivelul

solului și gradul de intensivizare a sistemelor tehnologice utilizate de agricultură în decursul timpului.

Prin rolul și funcțiile ei agricultura este un utilizator major al resurselor naturale cu impact disproporționat asupra mediului înconjurător, care pentru stabilitatea ei pe termen lung depinde de baza de resurse durabile.

În primul rând, agricultura depinde de terenurile agricole, iar, într-o anumită măsură, capacitatea productivă a terenurilor depinde de modul în care agricultura folosește terenurile, respectiv solurile.

Solul este o resursă naturală strategică care exploatată rațional este regenerabilă putând asigura siguranța alimentară.

Exploatarea terenurilor agricole prin utilizarea unor strategii incomplete sau incorecte afectează grav atât cantitativ, cât și calitativ nu doar producțiile (agricole, silvice, piscicole, etc) ci mai ales resursele de sol. Perspectiva social-economică asupra gospodăririi resurselor locale a scos la lumină numeroase greșeli ecologice săvârșite în anumite zone.

Producția vegetală realizându-se în cele mai diverse condiții: ecosisteme naturale (fără sau cu foarte puține intervenții antropice), sau agroecosisteme, extensive sau intensive (cu implicarea directă sau indirectă a statului) impune cu o stringentă necesitate cunoașterea cât mai profundă a tuturor determinantilor ecologici.

Dintre resursele de mediu, apa, aerul și solul sunt cele mai vulnerabile dar și cel mai frecvent supuse agresiunii factorilor poluanți cu urmări directe și grave nu doar asupra calității mediului ambiental cât mai ales asupra sănătății oamenilor și a altor viețuitoare.

În fiecare proces de producție (industrial, agricol, etc) și activitatea desfășurată, de către om, reducerea impactului negativ asupra mediului înconjurător se poate realiza prin mijloace de prevenire a poluării, prin utilizarea rațională și conservarea resurselor naturale.

Prevenirea poluării, ca factor major de protejare și conservare a resurselor naturale regenerabile precum și a altor componente ale mediului precum flora și fauna, poate fi realizată prin utilizarea celor mai adecvate materiale, tehnici, tehnologii și practici care să conducă la eliminarea sau cel puțin la reducerea acumulării deșeurilor sau a altor poluanți ori la limitarea transferării factorilor poluanți dintr-un mediu în altul.

În condițiile intensificării agriculturii, a creșterii producției vegetale, dar și a dezvoltării rurale ca elemente fundamentale, ale progresului socio-economic sarcina prioritară, extrem de dificilă, este realizarea producției vegetale și animale la parametri de eficiență maximă dar fără a aduce prejudicii majore mediului înconjurător și respectiv sănătății oamenilor și celorlalte viețuitoare din lanțul trofic, prin practicarea unor sisteme agricole menite să asigure dezvoltarea durabilă, așa cum a fost definită ea de către Comisia Mondială pentru Mediul Înconjurător și Dezvoltare (*Dezvoltarea durabilă reprezintă capacitatea omenirii de a asigura continuu cerințele generației prezente, fără a le compromite pe cele ale generațiilor viitoare*).

În agricultură, ca de fapt în oricare ramură a economiei, nici un sistem nu poate fi considerat durabil, dacă, pentru fermier și societatea din care face parte, nu este benefic.

În acest context, în domeniul agricol european în funcție de tehnologiile utilizate, de nivelul lor de intensificare, specializare, de cantitatea și calitatea biomasei, de raporturile cu mediul înconjurător etc, sunt practicate diferite sisteme de agricultură: durabilă, convențională, biologică, organică de precizie (așa cum sunt ele definite în **Codul de bune practici agricole** - M Dumitru și colab.2003).

Agricultură durabilă: producție intensivă de produse competitive, având raporturi armonioase, prietenoase cu mediul înconjurător. Expresia întâlnită frecvent "sisteme integrate", semnifică utilizarea științifică, armonioasă a tuturor componentelor tehnologice: de la lucrările solului, rotația culturilor, fertilizare, irigare, combaterea bolilor și dăunătorilor inclusiv prin metode biologice, la creșterea animalelor, stocarea, prelucrarea și utilizarea reziduurilor rezultate din activitățile agricole etc., pentru realizarea unor producții ridicate și stabile în unități multisectoriale (vegetale și zootehnice).

Sistemele de agricultură durabilă (integrată) sunt caracterizate printr-o activitate productivă multisectorială, producția vegetală fiind întotdeauna în relație directă cu cea animalieră. În sistemele de agricultură durabilă, pentru dezvoltarea unei activități productive intensive, cu rezultate de producție competitive sunt necesare următoarele măsuri:

- Diversitate mare a culturilor vegetale dar, în același timp, soiuri și hibrizi cu un potențial genetic ridicat și adaptați condițiilor locale; culturile perene sunt folosite, atât pentru necesitățile sectorului zootehnic, cât și pentru îmbunătățirea și conservarea stării structurale a solului; culturile de leguminoase perene (dar și anuale) sunt preferate pentru îmbunătățirea bilanțului azotului în sol iar culturile ascunse sunt introduse, după recoltarea culturii principale, pentru protecția solului la suprafață împotriva factorilor naturali și antropici agresivi (ploi torențiale, vânt, circulație necontrolată pe sol);
- Utilizarea de materiale organice reziduale provenite, de regulă, din sectorul zootehnic (de preferință a celor solide compostate) în combinație cu îngrășăminte minerale; se folosesc pentru asigurarea cu nutrienți a culturilor, dar și pentru conservarea stării de fertilitate a solului. Dozele de îngrășăminte, ce urmează a fi aplicate, sunt stabilite pe baza calculelor de bilanț a elementelor nutritive din sol în scopul evitării supradozării mai ales în cazul azotului atât pentru reducerea cheltuielilor de producție cât și a poluării mediului;
- Folosirea pe scară largă a mijloacelor profilactice și biologice de protecție, limitând cât mai mult, utilizarea substanțelor chimice; de mare

importanță în combaterea buruienilor este și capacitatea plantelor cultivate de reducere a proliferării acestora, precum și calitatea lucrărilor mecanice făcute în acest scop;

- Exploatarea rațională și protecția pajiștilor și fânețelor naturale și a zonelor supuse eroziunii printr-un pășunat în sistem controlat; furajarea animalelor trebuie să fie în concordanță cu productivitatea rasei, iar manipularea și depozitarea reziduurilor zootehnice trebuie să respecte anumite reguli în scopul minimizării poluării. Numărul de animale trebuie să fie corelat cu suprafața de teren agricol al fermei;

- Efectuarea în perioada optimă de lucrabilitate și traficabilitate (în funcție de conținutul de apă din sol pe adâncimea de lucrare) a tuturor lucrărilor solului precum și a celor de recoltat și transport; trebuie respectate și anumite condiții cu privire la portabilitatea solului față de o lucrare specifică, față de numărul de lucrări, sarcina pe osie, presiunea din pneuri/ numărul de roți pentru protecția solului împotriva degradării fizice;

- La amenajarea fermei trebuie luate în considerare, pe lângă aspectele de protecția și conservarea ecosistemelor, a biodiversității, și cele economice și sociale.

Agricultura durabilă trebuie să devină componenta principală a politicii agrare a statului.

Agricultura durabilă reprezintă, pentru zonele rurale, cea mai bună perspectivă, aptă să ofere o soluție integrată pentru problemele economice, sociale și de mediu.

Opțiunea pentru un sistem de agricultură durabilă presupune în fapt respectarea și introducerea în activitatea agricolă a măsurilor precizate în Codul bunelor practici agricole.

Agricultura durabilă contribuie și la rezolvarea unor probleme sociale a zonelor rurale:

- ocuparea forței de muncă;
- dezvoltarea infrastructurii, conservarea și îmbogățirea patrimoniului cultural;

- dezvoltarea rețelei de drumuri și comunicații.

Agricultură convențională: intensiv mecanizată, cu produse competitive, dar care se bazează în mod deosebit pe concentrarea și specializarea producției. Diferitele componente ale sistemului tehnologic sunt intens aplicate. Astfel, în mod regulat afânarea solului este efectuată doar prin arătură cu întoarcerea brazdei, fiind urmată de numeroase lucrări secundare de pregătire a patului germinativ și întreținere în perioada de vegetație. Se practică fertilizarea minerală cu doze mari și foarte mari, monocultura sau cel mult rotații scurte de doi, trei ani, tratamente chimice

intensive pentru combaterea buruienilor, bolilor și dăunătorilor. Acest tip de agricultură a fost larg răspândit în România până în 1989.

Astăzi, este unanim acceptat faptul că acest tip de agricultură poate afecta mediul înconjurător, mai ales dacă diferitele componente ale sistemului tehnologic agricol sunt aplicate fără a se lua în considerare specificul local: climat, sol, relief, condițiile sociale și economice care determină nivelul de vulnerabilitate sau de susceptibilitate față de diferitele procese de degradare : chimică, biologică, fizică , etc., a mediului.

Aceste sisteme sunt caracterizate prin specializarea și intensificarea puternică a activității agricole și minimizarea costurilor de producție. Îngrășămintele minerale și pesticidele sunt folosite pe scară largă la culturile de câmp, dar și în horticoltură, viticultură, legumicultură.

Adesea, sectorul zootehnic nu este componentă a activității fermei agricole și, de aceea, ierburile perene nu sunt incluse în sistemul de rotație a culturilor, deși au o mare importanță pentru îmbunătățirea și conservarea fertilității solului.

Materialele organice reziduale care provin de la animale (gunoii de grajd, nămolul de la porci etc.) și cele de origine vegetală trebuie aplicate, de regulă, pe terenurile agricole chiar dacă sunt o sursă bogată de elemente nutritive pentru culturi și, în același timp, de protecție a solului împotriva degradării.

În asolamente predomină doar anumite plante, cu precădere cele cerealiere și tehnice, cea mai răspândită fiind monocultura (de porumb pentru boabe) și rotația de doi ani porumb și grâu, cu aplicarea unor doze mari de îngrășămintă minerale și alte substanțe chimice pentru combaterea bolilor și dăunătorilor.

Lucrarea solului este intensivă, fiind adesea folosite mașini de mare capacitate care mai ales în condiții de irigare intensifică riscul de degradare și poluare a mediului înconjurător. În astfel de unități agricole, scopul major este cel al obținerii unui profit maxim, fiind minimizată protecția resurselor mediului înconjurător. Sunt organizate ferme mari, concentrări de terenuri și procese de producție, de capital și forță de muncă. Condițiile sociale de viață ale mediului rural sunt în mare măsură neglijate. În aceste condiții agricultura reprezintă doar o afacere economică în mediul rural fără a acorda atenția necesară omului și protecției mediului.

În acest tip de sistem agricol, cercetarea și dezvoltarea tehnologică nu au influență puternică asupra protecției și conservării resurselor și, de aceea, nu corespund unei dezvoltări durabile.

Agricultură biologică: mediu-intensivă și astfel mai puțin agresivă în raport cu factorii de mediu, cu rezultatele (produse) agricole mai puțin competitive din punct de vedere economic pe termen scurt dar care sunt

considerate superioare din punct de vedere calitativ. În raport cu mediul înconjurător. Acest sistem este mai bine armonizat tratamentele aplicate pentru combaterea bolilor și dăunătorilor sunt de preferință biologice. Pentru controlul calității produselor este necesară certificarea tehnologiilor utilizate. Produsele sunt comercializate pe o piață specială.

Agricultura biologică (ecologică, organică, bioorganică, biodinamică) este considerată o soluție viabilă, care rezolvă impactul negativ al agriculturii asupra mediului și a calității produselor. În acest sistem, substanțele organice și minerale naturale înlocuiesc fertilizanzii minerali, pesticidele, medicamentele și stimulatorii de creștere.

Producția obținută este mai scăzută, dar se poate obține un profit economic acceptabil prin vânzarea produselor (de calitate superioară) la prețuri mai mari pe o piață special organizată.

Agricultura biologică are trei obiective majore și anume:

- obținerea produselor agricole de calitate, în cantitate suficientă și la costuri rezonabile;
- îmbunătățirea și conservarea stării de calitate a tuturor resurselor mediului înconjurător și reducerea la minimum a surselor de poluare;
- crearea cadrului general pentru producătorii de produse agroalimentare, care să asigure cantitățile necesare dezvoltării societății, să garanteze securitatea mediului de lucru, să permită creșterea veniturilor, să ofere satisfacția muncii și armonizarea vieții cu natura.

Agricultura biologică creează condițiile necesare pentru constituirea ecosistemelor naturale, asigurând dezvoltarea durabilă a societății cu precădere în mediul rural.

Pentru promovarea cu succes a unei agriculturi biologice este necesar să se respecte anumite condiții de către producătorii agricoli, care se referă mai ales la rotația culturilor, fertilizarea și controlul buruienilor, a bolilor și a dăunătorilor.

Pierderile posibile de azot din sol sunt reduse la minimum prin fertilizarea cu îngrășăminte organice naturale, care sunt aplicate în doze optime în funcție de caracteristicile specifice locale și cerințele plantelor cultivate, prin utilizarea plantelor leguminoase fixatoare de azot și prin stimularea activității microorganismelor din sol. Acest scop poate fi asigurat prin tehnici de cultură mai puțin intensive, perioade de timp corect alese pentru lucrările agricole, includerea culturilor ascunse.

Producția biologică trebuie astfel planificată încât să asigure pe o perioadă lungă de timp o balanță echilibrată a nutrienților, urmărită periodic prin efectuarea analizelor specifice de sol și plantă. Utilizarea fertilizatorilor permiși poate compensa exportul de nutrienți din sol cu recoltele.

Rotația culturilor este o verigă tehnologică de importanță esențială în sistemele de agricultură biologică. În cadrul rotațiilor trebuie aplicate modalități de fertilizare a solului care să asigure îmbunătățirea și menținerea fertilității, în acest scop, sunt folosite îngrășămintele organice naturale, de preferință compostate. Se urmărește obținerea unui efect benefic maxim datorat microorganismelor fixatoare de azot, atât al celor care trăiesc în simbioză pe rădăcinile plantelor leguminoase, cât și al celor care trăiesc liber în sol și care fixează azotul atmosferic sub mai multe forme accesibile plantelor.

De asemenea, au scopul de a îmbogăți rezerva de nutrienți din sol, în forme mai accesibile pentru plante, prin stimularea activității micro și macroorganismelor, și printr-o masă radicală mai mare. Dezvoltarea vieții în sol, a mediului biotic are consecințe dintre cele mai benefice asupra fertilității solului și a creării condițiilor optime instalării și sănătății covorului vegetal; între producția vegetală și cea animală există întotdeauna un raport echilibrat, armonizat cu posibilitățile unității.

Controlul asupra buruienilor, bolilor și dăunătorilor trebuie să fie realizat prin intermediul unor mijloace profilactice, biologice și mecanice. Pe cât posibil se va folosi capacitatea naturală a culturilor de a inhiba proliferarea buruienilor.

Acest sistem de agricultură este considerat mai apropiat de ceea ce are loc în mod natural, pentru producerea de biomasă și, de aceea, consecințele negative asupra mediului înconjurător sunt mult mai reduse.

În organizarea fermei sau a unității agricole, trebuie să primeze protecția ecosistemelor locale, a biodiversității speciilor, a apelor, a solului și a altor elemente ale mediului înconjurător alături de cele sociale și economice ale zonelor rurale.

Creșterea animalelor ia în considerare cerințele acestora în armonie cu specificul local (suprafață de pășunat, calitatea pășunilor, a nutrețurilor, libertate de mișcare etc.). Costurile pentru îngrășăminte și hrană nu trebuie să depășească 10% din totalul cheltuielilor. Rata de încărcare (densitatea animalelor în raport cu suprafața terenurilor agricole aferente acestei activități) **nu** trebuie să depășească 2 vaci cu lapte sau 11 porci reproducători la hectar.

Sistemele de agricultură biologică competitive se bazează pe cele mai recente rezultate ale cercetării, în scopul obținerii unor produse agroalimentare de calitate. Totuși, nivelul producției este mai mic decât în sistemele de agricultură convențională și durabilă. În promovarea și dezvoltarea agriculturii biologice, pentru menținerea volumului total al producției, este necesar să crească suprafața de teren. Pentru fermieri, procesarea și marketingul produselor biologice, sunt deosebit de importante, datorită nivelului limitat al producției.

O variantă a agriculturii biologice este agricultura **biodinamică** în care sunt luați în considerare și alți factori, de exemplu, mișcarea planetelor. În cadrul fermelor biologice se impune evaluarea conformității tehnologiilor de producție cu standardele de agricultură biologică.

Modelele de agricultură biologică sunt considerate ca sisteme de agricultură durabilă. De aceea, orice fermă în sistem biologic va îndeplini cerințele agriculturii durabile în ceea ce privește calitatea produselor, tehnologiile de producție și impactul asupra mediului.

Agricultură organică: se deosebește de cea biologică prin utilizarea exclusivă a îngrășămintelor organice în doze relativ ridicate, aplicate în funcție de specificul local, cu predilecție în scopul fertilizării culturilor și refacerii pe termen lung a stării structurale a solurilor, degradată prin activități antropice intensive și/sau datorită unor procese naturale.

Agricultură extensivă cu imputuri reduse: de subzistență, cu o producție slab competitivă. Poate afecta într-o anumită măsură mediul înconjurător inclusiv calitatea biomasei, mai ales prin dezechilibre de nutriție; îngrășămintele minerale și alte substanțe agrochimice (erbicide, insectofungicide, amendamente minerale) etc., nu sunt practic utilizate, sau aplicate doar în cantități foarte mici (cu excepția sectorului legumicol). De asemenea, hibridii și soiurile performante nu sunt răspândiți pe scară largă. Acest sistem este practicat și în România de către producătorii individuali.

Agricultură de precizie: cea mai avansată formă de agricultură, care este practică chiar și în cele mai dezvoltate țări ale Uniunii Europene și SUA pe suprafețe mai restrânse, având la bază cele mai moderne metode de control a stării de calitate a diferitelor resurse de mediu, aplicarea în optim a tuturor componentelor tehnologice și astfel un control riguros asupra posibilor factori care ar determina degradarea mediului ambiant.

Sistemele agricole sunt strâns legate de condițiile economice, sociale și de mediu. Soluționarea acestora este cea mai importantă condiție pentru introducerea și promovarea agriculturii durabile.

Alegerea sistemului de agricultură este condiționată de nivelul dotării tehnice, nivelul de cunoștințe profesionale, dar și de mentalitatea, educația în general, ca și de respectul pentru natură, pentru mediul înconjurător al tuturor celor care lucrează în acest domeniu.

Pentru caracterizarea diferitelor sisteme de agricultură sunt utilizate următoarele criterii(Cod de bune practici agricole):

- cantitatea și calitatea producției;
- costuri rezonabile de producție;
- stabilitatea producției de la an la an, pe sectoare, ferme și terenuri agricole;

- raporturi armonioase cu principalele resurse naturale (sol, apă, faună, floră, relief), îmbunătățirea, ameliorarea și conservarea acestora pentru generațiile viitoare;
 - specializarea și structura producției agricole trebuie să fie flexibile, adică să posede capacitatea de a reacționa la schimbările pieței privind cererea și oferta;
 - raport echilibrat pe termen lung între cerințele economice, ecologice și sociale.

Alături de resursele fondului funciar agricol care au constituit prima și cea mai importantă sursă de existență a animalelor (sălbatică și domestice) și implicit a omului, *pădurea* a reprezentat de-a lungul timpului, în mediul de viață al poporului nostru, ca și a altor popoare, două componente predominante, ponderea lor în peisaj fiind în funcție de zona climatică, gradul de dezvoltare economică a teritoriului luat în considerație.

Pe baze științifice, silvicultorii susțin afirmația potrivit căreia majoritatea solurilor românești reprezintă un produs al pădurii, fapt explicabil dacă avem în vedere faptul că în vremuri îndepărtate cca 80 % din teritoriul actual al României a fost acoperit cu păduri seculare, pădurea având în cadrul ecosistemelor naturale sau modificate antropice multiple funcții dintre care se detașează prin importanță funcțiile de producție, de recreere și de protecție a mediului.

În decursul timpului, însă, odată cu modificările demografice (evoluând spre mari concentrări de populație) și intensificarea proceselor antropogene (raționale și mai puțin raționale) între aceste funcții s-a stabilit un echilibru labil și temporar, omul ca ființă rațională, fiind interesat ca funcțiile respective să se desfășoare continuu și la un nivel cât mai performant. Apariția unor dezechilibre în cadrul ecosistemelor, ca urmare a unor intervenții nesăbuite ale omului, au condus adesea la alterarea relației om-natură și la apariția unui real impact om-biosferă, creând astfel, condiții tot mai vitrege pentru propria lui existență, pădurea prin capacitatea sa de protecție, ameliorare și regenerare, având un rol important în refacerea condițiilor și a factorilor de mediu.

Astfel silvicultura ca știință ce se ocupă cu studiul culturii, amenajării și exploatării pădurilor și ca ramură a economiei forestiere care cuprinde amenajarea și protecția patrimoniului forestier și care asigură materie primă pentru industria forestieră, capătă noi conotații în viața social-economică a poporului nostru, ca de altfel și a altor popoare, ca principală componentă a resurselor naturale regenerabile și ca element esențial al menținerii și ameliorării mediului.

Prin rolul și funcțiile sale agricultura și silvicultura sunt utilizatori ai resurselor naturale cu impact disproporționat asupra mediului înconjurător, viabilitatea lor pe termen lung depinzând de baza de resurse durabile, în primul rând agricultura depinde de terenurile agricole, iar

silvicultura de fondul silvic și într-o anumită măsură capacitatea productivă a solurilor este relevantă de modul lor de folosire.

Realitatea social-economică referitoare la gospodărirea resurselor locale scoate la lumină numeroase greșeli ecologice săvârșite în anumite regiuni ale țării.

Exploatarea terenurilor agricole ori silvice prin utilizarea unor tehnologii incomplete sau incorecte afectează grav atât cantitativ cât și calitativ, nu doar producțiile, cât mai ales resursele de sol, practica demonstrând că pentru a funcționa mica sau marea exploatare (agricolă, silvică, etc.) condiția primordială este aceea de cunoaștere și organizare rațională a pământului.

Ca mijloc de producție, ca obiect și, parțial, ca produs al activității omenești, solul, respectiv totalitatea condițiilor și factorilor de mediu care se manifestă pe suprafața terestră, este definit printr-o gamă largă de însușiri și caracteristici economico-sociale, care îl deosebesc de celelalte mijloace de producție (D. Teaci, 1980), și anume:

- **solul** este o creație a naturii, o rezultată a proceselor pedogenetice naturale, și numai într-o mică măsură reprezintă un produs al activității omenești;

- în procesul de producție solul "nu se consumă" dacă este folosit rațional, ci dimpotrivă, calitatea lui poate crește;

- **solul** este limitat în spațiu și nu poate fi multiplicat după dorință;

- **solul** are o capacitate de producție foarte variată (solurile fiind formate în condiții naturale foarte diferite) determinând din această cauză o diferențiere puternică a productivității muncii realizate de, producătorii agricoli, ori silvici;

- **solul** reprezintă baza spațială a existenței societății omenești, condiția esențială a existenței popoarelor;

- **solul** este obiect de proprietate generând prin această relație și fenomene economice și sociale specifice.

Prezentând însușiri economico-sociale specifice, solul reprezintă un obiect al cercetării interdisciplinare (pedologie, economie, cadastru, etc.) care îl definesc atât ca mijloc de producție, cât și ca obiect al activității omenești, cu efecte esențiale în desfășurarea procesului de producție agricol, silvic și a celui industrial, ori social-economice, etc.

Ca orice mijloc de producție, solul are o seamă de însușiri ce rezultă din valoarea lui de întrebuințare pentru crearea bunurilor materiale necesare societății.

Cunoașterea în detaliu a însușirilor productive și tehnologice a factorilor favorizanți și restrictivi sau limitativi ai producției (agricole, silvice, etc.) ale fiecărei porțiuni de teritoriu atât sub aspectul actual de

manifestare, cât și sub aspectul posibilităților de ameliorare pe baze științifice a solului, poate constitui pentru organele de decizie, un prețios instrument pentru realizarea celor mai corespunzătoare măsuri practice de producere a biomasei vegetale într-o dinamică riguros corelată cu exigențele ecologice tot mai crescânde privind protecția mediului înconjurător.

În contextul măsurilor de prevenire și combatere a factorilor limitativi și / sau restrictivi și de conservare a resurselor de sol și teren se înscriu și lucrările de îmbunătățiri funciare care potrivit Legii 138/2004 (Legea îmbunătățirilor funciare) cuprind următoarele obiective și lucrări:

- asigurarea protecției terenurilor de orice fel față de inundații, alunecări de teren și eroziuni, precum și protecția lacurilor de acumulare împotriva colmatării și regularizarea cursurilor de apă;
- asigurarea unui nivel corespunzător de umiditate a solului care să permită sau să stimuleze, creșterea plantelor, incluzând plantațiile vitipomicole, culturile agricole și silvice;
- asigurarea ameliorării solurilor acide, sărăturate și nisipoase, precum și protecția împotriva poluării;

Amenajările de îmbunătățiri funciare ca lucrări hidrotehnice complexe și agropedoameliorative se realizează în scopul prevenirii și înlăturării acțiunii factorilor de risc : secetă, exces de apă, eroziunea solului și inundații, poluare etc., pe terenurile cu orice destinație, indiferent de proprietar. Acestea contribuie la valorificarea capacității de producție a terenurilor și a plantelor, precum și la introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

Amenajările de îmbunătățiri funciare cuprind următoarele categorii de lucrări:

- îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă cu interes local prin care se asigură, în principal, protecția terenurilor și a oricăror categorii de construcții împotriva inundațiilor, surse locale de apă și emisari pentru scurgere apelor;
- amenajări de irigații și orezării prin care se asigură aprovizionarea controlată a solului și a plantelor cu cantitățile de apă necesare dezvoltării culturilor și creșterii producției agricole; aceste amenajări cuprind lucrări de captare, pompare, transport, distribuție și evacuare a apei și, după caz, lucrări de nivelare a terenului;
- amenajări de desecare și drenaj, care au drept scop prevenirea și înlăturarea excesului de umiditate de la suprafața terenului și din sol, în vederea asigurării condițiilor favorabile de utilizare a terenurilor; aceste amenajări cuprind lucrări de colectare, de transport și de evacuare în emisar a apei în exces;
- lucrări de combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări, prin care se previn, se diminuează sau se opresc

procesele de degradare a terenurilor; aceste amenajări cuprind lucrări pentru protecția solului, regularizarea scurgerii apei pe versanți, stingerea formațiunilor torențiale, stabilizarea nisipurilor mișcătoare;

- amenajări pedoameliorative pe terenurile sărăturate, acide și pe nisipuri, pe terenurile poluate, inclusiv cu reziduuri petroliere, cu halde de la exploatarea miniere, pe alte terenuri neproductive, cuprinzând și lucrările de nivelare-modelare, de scarificare, de afânare adâncă, rigole și șanțuri de scurgere a apei, arăturile în benzi cu coame, udările de spălare a sărurilor, aplicarea de amendamente și îngrășăminte, în scopul valorificării pentru agricultură și, după caz, pentru silvicultură;

- perdele forestiere de protecție a terenurilor agricole și plantații pentru combaterea eroziunii solului;

- alte soluții tehnice și lucrări noi, rezultate din activitatea de cercetare.

Amenajările de îmbunătățiri funciare pot prelua din surse de apă autorizate necesarul pentru irigarea culturilor agricole și alimentarea cu apă a unor localități, amenajări piscicole, incinte, agricole și industriale și asigură protecția localităților și a oricăror categorii de construcții împotriva efectelor alunecărilor de teren și a inundațiilor, precum și protecția lacurilor de acumulare împotriva colmatării.

Realizarea amenajărilor de îmbunătățiri funciare la nivel național are loc pe baza programelor și strategiei sectoriale, iar la nivel local, conform nevoilor autorităților publice locale, ale persoanelor juridice sau fizice interesate, pe baza programelor zonale și locale de amenajare a teritoriului.

Proiectarea, executarea și exploatarea amenajărilor de îmbunătățiri funciare se fac în corelare cu lucrările de gospodărire a apelor, hidroenergetice, silvice, de gestionare a căilor de comunicație, în acord cu interesele proprietarilor de terenuri și cu documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului, ținând seama de cerințele de protecție a mediului.

1.2. Calitatea terenurilor (pedologie, agrochimie, ecologie)

1.2.1. Definiții și concepte

Calitatea terenurilor (terenului) – reprezintă totalitatea însușirilor și particularitățile esențiale (definite din punct de vedere : topografic, geologic, geomorfologic, pedologic, agrochimic, etc.) prin care o anumită porțiune de teren, de la suprafața Terrei, se deosebește de celelalte (fiind mai bună sau mai rea).

Localizarea și definirea în spațiul terestru a fiecărei porțiuni din spațiul terestru, stabilindu-i o identitate topografică înregistrabilă ca: suprafață, date de latitudine, longitudine, altitudine, înclinație, expoziție și formă de relief, definită morfologic și genetic, devine un imperativ în cunoaștere și folosire rațională (agricolă, silvică, civică, etc) cât și de fundamentare a măsurilor de ocrotire a mediului ambiant și de combatere a fenomenelor de degradare a terenurilor și solurilor, bazate pe cercetarea, identificarea și materializarea spațială, pe hartă, plan sau fotogramă a unor unități de teritoriu cu soluri similare.

Prin **sol** în conceptul școlii românești de pedologie se înțelege un corp natural cu organizare proprie, modificat sau nu prin activitatea omului, care se formează și evoluează în timp, la suprafața scoarței terestre, sub acțiunea factorilor hidrici și bioclimatici asupra materialului sau rocii parentale, caracterizat prin: compoziție specifică trifazică (solidă, lichidă și gazoasă), alcătuire polidispersă poroasă a fazei solide, diferențiere de compoziție pe verticală, prezența componentei vii, dinamică neîntreruptă și complexă, însușirea de a fi fertil, etc, care pe lângă însușirea sa de corp istorico-natural, reprezintă mediul în care se produce hrană pentru tot ce viețuiește pe planeta noastră, fie că acesta este reprezentat de uscat fie că este imers.

Prin **teren** se înțelege o întindere de pământ cuprinsă între anumite limite (considerată după relief sau după starea sa în spațiu), caracterizată printr-un ansamblu dat de condițiile de mediu (relief, hidrologie, materialul sau rocile pe care se formează solul) specifice de care depinde favorabilitatea acestuia, pentru anumite plante cultivate sau spontane, modul de folosire, gospodărire și protecție, etc. Noțiunea de teren este mai extinsă decât cea de sol, în sensul că există suprafețe de relief lipsite de sol (suprafețe acoperite de stânci și bolovănișuri, albiile de râu, râpe, etc), solul acolo unde există este întotdeauna asociat unei forme de relief ca o peliculă pe care se dezvoltă stratul vegetal care îl protejează, împreună formând sisteme teritoriale. Desigur, sistemele teritoriale variază foarte mult la suprafața uscatului în funcție de modul concret de combinare a diferitelor forme (grade) de manifestare (exprimare) a elementelor (factorilor) constitutive în spațiu și timp.

Un astfel de sistem poate fi caracterizat parametric prin notarea pe lângă categoria de sol, sub forma unei formule a caracteristicilor principale de sol (la numărător) și de mediu (la numitor).

Tip, subtip - Varietate de sol - Specia - Familia - Varianta

Cz ca vs-gc Xi Gi Wi Si Ai Ki di ti qi/ti qi Mi g/Ri Fi Ni

ei Pi

L ST ad Pi-i S_{lm} Zi Qi li

în care:

Xi = Subdiviziuni genetice și caractere particulare (ind. 13-SRTS-2003)

Gi = Grad de gleizare (tab 6.3. ind. 14, SRTS-2003)

Wi= Grad de stagnogleizare (tab 6.4. ind. 15, SRTS-2003)

Si = Grad de salinizare (tab 6.5. ind. 16, SRTS-2003)

Ai= Grad de sodizare (tab 6.6. ind. 17, SRTS-2003)

Ki= Clase de adâncimea carbonaților (ind. 18, SRTS-2003)

di = Clase de grosimea solului (ind. 19, SRTS-2003)

ti = Textura în orizontul superior (ind. 23, SRTS-2003)

qi= Conținutul de schelet în orizontul superior (ind. 24, SRTS-2003)

ti = Textura în orizontul intermediar (ind. 23, SRTS-2003)

qi= Conținutul de schelet în orizontul intermediar (ind. 24, SRTS-2003)

Mi= Materialul parental (ind. 21 a, SRTS-2003)

g = Clasa granulometrică simplificată (ind. 22, SRTS-2003)

Ri = Categoria de rocă (ind. 21 b, SRTS-2003)

Fi = Folosința solului (ind. 26, SRTS-2003)

Ni = Modificări ale solului prin folosire în agricultură (ind. 27, SRTS-2003)

ei = Grad de eroziune-decopertare sau colmatare (ind. 20, SRTS-2003)

Pi = Tipurile și gradul de poluare (ind. 28 și 29, SRTS-2003)

L = Forme principale de relief (ind. 2, MESP-1987)

ST = Elemente ale formelor principale de relief (ind. 31, MESP-1987)

ad = Forme de mezo și microrelief (ind. 32, MESP-1987)

Pi-i = Clase de pante și de expoziție a terenului (ind. 33 și 34, MESP-1987)

S_{lm} = Roca subiacentă și clasa granulometrică (ind. 21 și 22, MESP-1987)

Zi = Grade de acoperire a terenului cu bolovani sau stânci (ind. 35, MESP)

Qi = Clase de adâncime a apei freatice (ind. 39, MESP-1987)

Ii = Clase de inundabilitate (ind. 40, MESP-1987)

Producția agricolă și silvică desfășurându-se în condiții variate : ecosisteme naturale sau modificate antropice , culturi intensive sau extensive sub influența unui complex de factori și condiții de mediu, modificate în timp și spațiu de intervenția omului, impune ,cu o stringentă necesitate, cunoașterea cât mai profundă a tuturor determinantilor sub aspectul capacităților productive în vederea alegerii celor mai corespunzătoare măsuri tehnologice în favoarea unei gospodării raționale a resurselor ecologice.

Din punct de vedere al funcționalității lor, elementele mediului natural raportate la cerințele plantelor cultivate sau a celor spontane se împart în: condiții de mediu și factori de vegetație.

Condițiile de mediu, sunt considerate acele elemente care definesc cadrul spațial al existenței vegetației, și în general, al vieții pe Terra, fără a avea însă un rol activ în viața plantelor sau a animalelor, decât în mod indirect. Asemenea elemente sunt: relieful, hidrologia, materialele și rocile pe care se formează solurile.

Factorii de vegetație, sunt acele elemente ale mediului natural care intervin activ în viața plantelor și determină atât posibilitatea existenței acestora cât și capacitatea lor de sinteză a materialului vegetal. Acești factori pot fi împărțiți în: factori cosmico-atmosferici (lumină, temperatură, precipitații, etc.) și telurico-edafici (relief, litologie, hidrografie și hidrologie, însușirile fizice, hidrofizice, chimice ale solului, organismele vii aflate în sol și la suprafața acestuia).

Între factorii și, condițiile telurico-edafice, determinante ale mediului în care plantele cresc și dau recolte, solul prezintă o componentă majoră, care are rolul, pe de o parte, de indicator complex al stării de evoluție a însușirilor ce determină creșterea plantelor și, pe de altă parte, de depozitar al influenței tuturor celorlalte condiții și factori care au „înregistrat” și înregistrează fidel și continuu, toate fenomenele petrecute într-un anumit loc și interval de timp, solul putând fi astfel considerat ca un corect și exact „instrument multisenzorial” și în același timp ca un computer cu o memorie vastă ce poate fi integrată pentru a se afla ce s-a petrecut și ce se poate petrece în acel loc.

De asemenea în cadrul condițiilor de sol pot fi delimitate anumite însușiri ce intervin direct în definirea productivității terenurilor, iar altele ca însușiri derivate din primele . Astfel alcătuirea granulometrică și conținutul de humus sunt însușiri determinante și definatorii ale productivității, în timp ce capacitatea de schimb cationic este derivată din primele două și din natura mineralogică a argilei.

La fel, capacitatea de apă utilă poate fi socotită ca însușire derivată, fiind determinată de textura și structura solului.

Între însușirile solului și principalele specii cultivate, sau spontane, se pot stabili relații de o variată și complexă reciprocitate. Astfel însușirile solului pot exercita o influență determinată în ceea ce privește dezvoltarea sistemului radicular, nutriția minerală, asigurarea regimului aerohidric și termic necesar desfășurării principalelor procese fiziologice iar plantele (respectiv fitocenozele) la rândul lor acționează atât direct cât și indirect asupra stării de fertilitate a solului.

Fertilitatea solului, reprezintă însușirea de a asigura în mod constant și corespunzător plantelor substanțe nutritive, apa și aerul de care au nevoie pentru creșterea și dezvoltarea lor în ansamblul satisfacerii și celorlalți factori de vegetație. Definită în mod sistematic ca o rezultantă a stadiului de formare și evoluție a solului, a alcătuirii și proprietăților acestuia, precum și a proceselor biochimice ce se petrec în sol , fertilitatea poate fi: naturală, culturală, economică, etc.

Fertilitatea naturală, este tipul de fertilitate determinat de însușirile fizice, chimice și biologice ale solului în ansamblul diferitelor condiții climatice. Ea este fertilitatea pe care o dețin solurile naturale (necultivate), în care omul nu a intervenit (pajiști naturale, păduri naturale) și depinde de proprietățile solurilor , de gradul de evoluție al acestora și de oferta celorlalți factori naturali care, prin acțiunea simultană și asociată, contribuie la realizarea recoltelor.

Însușirea solului de a contribui la realizarea recoltei (potențialul productiv, sau fertilitatea acestuia) trebuie privită ca fiind formată din două componente:

- o componentă intrinsecă a solului care este dată de potențialul productiv al acestuia determinat de o seamă de însușiri precum: reacția, starea de aprovizionare cu substanțe nutritive, conținutul de săruri, starea de afânare, însușiri ușor modificabile care depind în bună măsură de o serie de însușiri mai greu modificabile precum: alcătuirea granulometrică și mineralogică, volumul edafic, conținutul de humus, cât și modul de manifestare față de plantă a celorlalți factori de mediu, începând cu cei cosmico-atmosferici (lumină, căldură, precipitații, etc) și continuând cu cei geomorfologici și hidrologici.
- o componentă relativă și subiectivă, referitoare la favorabilitatea pentru diferite specii de plante, a acestui potențial, care depinde, în bună măsură, de cerințele diferite ale speciilor față de elementele de fertilitate.

Față de cele menționate, trebuie remarcat faptul că fără prezența plantelor, elementele de fertilitate a solurilor nu pot fi folosite, la fel cum fără existența în proporții optime a ofertei cosmico-atmosferice (căldură,

lumină, precipitații) acestea nu pot fi materializate în producerea de biomasă vegetală.

Capacitatea de a forma recolte nu este, așadar, un atribut exclusiv și independent al solului, ci o funcție a ecosistemului, deci a sistemului unitar de sol-atmosferă-plantă-animal (erbivor, carnivor) descompunător.

Fluxul de substanțe în cadrul acestor ecosisteme se realizează ciclic, dând naștere la anumite circuite biogeochimice ale elementelor : astfel, elementele chimice sunt absorbite de plantele verzi și transformate de către acestea în fitomasă primară fotosintetizată, circulând apoi, paralel cu energia, de la o grupă de viețuitoare la alta, pentru ca până la urmă circuitul să se întrească, astfel încât elementele respective să fie eliberate din substanțele organice și puse din nou la dispoziția plantelor.

Cum circuitul biogeochimic al elementelor, din cadrul ecosistemelor, poate fi profund afectat de intervenția omului, elementele fertilității nefiind acelea ale solurilor naturale , se poate vorbi despre o fertilitate culturală a acestora.

Fertilitatea culturală reprezintă fertilitatea efectivă pe care o dobândește solul în urma intervenției omului în vederea obținerii unor recolte ridicate.

În mod curent, intervențiile antropice au provocat reorganizarea completă a sistemelor biocenotice, respectiv al ciclurilor trofice din modulele ecologice naturale, cu scopul declarat de a favoriza dezvoltarea doar a unor culturi (plante singulare), cu puritatea totală a lanurilor sub toate aspectele : fără buruieni, fără dăunători animalii sau vegetali, fără boli, etc.

Pe de altă parte , prin recolta obținută, el îndepărtează în mod constant și permanent din sistem, an de an, anumite cantități de substanțe, cu însemnate consecințe asupra productivității actuale și viitoare, a echilibrelor biologice și a evoluției agroecosistemelor respective.

În acest sistem de producție vegetală, în care se îmbină, deopotrivă, în mod armonios, potențialul productiv al solului cu munca omului judicios aplicată, se poate vorbi despre o productivitate culturală divers condiționată tehnico-economic, ca rezultat al contribuțiilor: solului, ale factorilor climatici, ale intervenției omului (investițiilor în apă, îngrășăminte, lucrări agricole, etc), vital integrate, de către plante, în producția de biomasă.

Această productivitate reflectă, așadar, nu doar potențialul productiv al factorilor naturali de natură cosmico-atmosferică și telurico-edafică ci și gradul de dezvoltare a științei și tehnicii, precum și modul de

folosire a mijloacelor moderne în procesul de producție și organizare socială a acestora.

Se poate distinge, astfel, o *fertilitate de durată* și una *actuală (trecătoare)* care ține de nivelul fertilizării, irigației și de ținuta lucrărilor agropedoameliorative și culturale curente, înțelegându-se, prin aceasta, că odată cu întreruperea intervențiilor suplimentare, nivelul productivității înregistrează o scădere, depinzând, așadar, de complexul factorilor tehnici, economici și sociali.

Întrucât la baza *fertilității culturale* stă totuși *fertilitatea naturală* ca o rezultată a proceselor de pedogeneză, în practica agricolă neputând fi separate, ele definesc împreună *fertilitatea economică* a solului, și au ca efect productivitatea diferențiată a muncii omenești în raport cu modul de folosire a acestuia, constituind totodată obiectul principal al bonitării și evaluării terenurilor.

Metodologia românească de bonitare a terenurilor agricole cu elemente de fundamentare pedologică și caracterizare tehnologică, reprezentând un model matematico-euristic ce înglobează sinteza cunoștințelor din acest domeniu a diferitelor școli de bonitare precum și a experienței autohtone (D. Teaci, 1960,1970,1980, ICPA București 1979,1987), definește pământul sub aspect ecologic în raport cu factorii cosmico-atmosferici și telurico-edafici. Sistemul actual de bonitare permite calculul notelor de bonitare pentru toate folosințele și majoritatea culturilor și stabilirea notelor și claselor de calitate pentru fiecare porțiune omogenă de teren (TEO) de la 1000-2000 mp până la zeci de ha și pentru fiecare proprietar după o metodologie unică pe țară, reflectând următoarele aspecte referitoare la *calitatea terenurilor*:

- determinarea *vocației* (pretabilității) fiecărei porțiuni de teren sub aspectul folosinței celei mai adecvate (agricole, silvice, urbanism, căi de comunicații, etc);
- determinarea *favorabilității* fiecărei porțiuni de teren pentru a fi cultivat cu anumite plante;
- determinarea *capacității de producție*, a terenurilor pentru diferite folosințe și culturi în cazul unei anumite tehnologii;
- determinarea *venitului global*, ce poate , rezulta ca urmare a cultivării unor terenuri cu anumite plante sau prin folosirea acestora ca pășune sau fâneață, etc.;
- determinarea *venitului net cadastral*.

Pe lângă aceste aspecte care au un caracter , în bună măsură, economic, prin lucrările de bonitare și caracterizare tehnologică (analiza factorilor limitativi și restrictivi) se realizează și determinarea însușirilor acestora, care impun necesitatea promovării unor tehnologii de ameliorare (sau culturale curente) pentru sporirea capacității de producție

a terenurilor și obținerii de culturi competitive, respectiv prin lucrările solului, îngrijirea plantelor, etc.

Expresia cantitativă a potențialului pământului (solului) și a tehnologiei aplicate este recolta efectivă (kg/pct. de bonitare), ca punct de plecare în evaluarea economică. Aceasta se poate exprima cu ajutorul relației, de tipul $Y = N \times B \times M$ (D. Teaci, 1980), cu toți termenii din dreapta termenului de egalitate considerați ca variabile independente în timp și spațiu, fie ca elemente ale mediului natural (calitatea pământului și a climei) N, ori natura biologică a materialului vegetal (calitatea soiurilor și a hibridilor) B, cât și cuantumul și calitatea muncii prestate, M, pentru obținerea unei anumite cantități de recolte. Acest din urmă factor munca (M) depusă pentru obținerea recoltelor, nu reprezintă doar contribuția celor ce lucrează în agricultură, ci și a celor ce lucrează pentru făurirea uneltelor necesare cultivării plantelor (tractoare, mașini agricole, etc.) ori în producerea îngrășămintelor, a insecto-fungicidelor etc.

Sub acest aspect recolta poate fi mai scumpă sau mai „ieftină” după cum și cantitatea de muncă și cheltuiala de energie la unitatea de produs agricol, diferă de la epocă la alta, de la ozonă la alta și de la o țară la alta.

În sensul prezentei lucrări prin termenii și definițiile de mai jos, se înțelege:

1.2.1.1. Studiu pedologic – lucrare de cercetare a solurilor și a învelișului de soluri al unui teritoriu bazată pe o cartare pedologică concretizată printr-un raport (memoriu) pedologic în care pe lângă caracterizarea solurilor și a condițiilor în care se desfășoară -activitatea de producție agricolă, silvică, sau alte utilizări se prezintă și problemele valorificării și managementului resurselor de sol în condițiile protecției acestora și a mediului ambiant.

Termenul de „studiu pedologic” este folosit de către școala românească de pedologie cu același înțeles pe care îl are „soil survey”, în limba engleză, respectiv studiul solului în teren și laborator, cartarea și elaborarea hărților pedologice.

1.2.1.2. Cartare pedologică – activitatea științifică ce cuprinde un ansamblu de observații, studii și cercetări executate în primul rând în teren cu privire la însușirile învelișului de sol și a condițiilor fizico-geografice prin metoda descriptiv-comparativă, asociată cu analiza geografică-genetică.

Această operațiune se execută cu ajutorul profilelor de sol distribuite de-a lungul unor itinerarii, astfel repartizate în teritoriu încât acesta să surprindă schimbările înregistrate în modul de manifestare a condițiilor de mediu, formând în final o rețea de puncte de cercetare pentru delimitarea spațială pe hartă, plan sau fotogramă (în corelare cu particularitățile biofizice ale terenului) a unor areale de soluri similare. Cartările pedologice pot fi : a)

în funcție de scară : de recunoaștere, generale, detaliate, etc., sau b) în funcție de scop - pentru evaluarea generală a resurselor de sol, pentru fundamentarea lucrărilor de bonitare, pentru fundamentarea proiectelor de sistematizare , organizare a terenului și dezvoltare a producției agricole, pentru înființarea și modernizarea plantațiilor de pomi și vie a amenajamentelor silvice, orizicole, ori piscicole, pentru caracterizarea terenurilor cu soluri poluate, etc.

1.2.1.3. Profil de sol – secțiune în teren (obținută prin săparea unei gropi-fig. 1.2.1.3.1, sau pe peretele unei deschideri naturale- fig. 1.2.1.3.2) pe care se examinează alcătuirea verticală a învelișului de sol. Profilul de sol (sau pedonul dacă este considerat într-un spațiu definit) reprezentat prin succesiunea de orizonturi pedogenetice de la suprafață până la rocă sau material parental, indiferent de adâncimea în care pătrund rădăcinile plantelor, constituie unitatea elementară de bază în cartarea solului, care permite studierea orizonturilor și a caracteristicilor morfologice, fizice și chimice ale solului, precum și interpretări genetico-evolutive, geografice, agrosilvoproductive sau ameliorative. Pedonul reprezentativ al unei unități elementare (areal) de sol constituie obiectul care este studiat, clasificat și grupat în diferite moduri.

Deși unitatea de bază care se studiază este profilul de sol ceea ce se clasifică în taxonomie sunt corpurile de sol sau polipedonurile (denumite și unități elementare de sol) care constituie entități fizice tridimensionale cu particularități specifice unor areale și tipuri de peisaj și care există indiferent de observator.

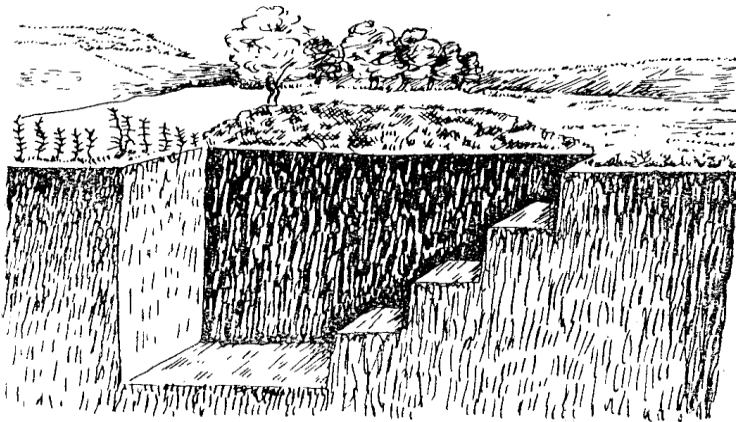


Fig. 1.2.1.3.1 Săpătură în trepte pentru cercetarea profilului solului



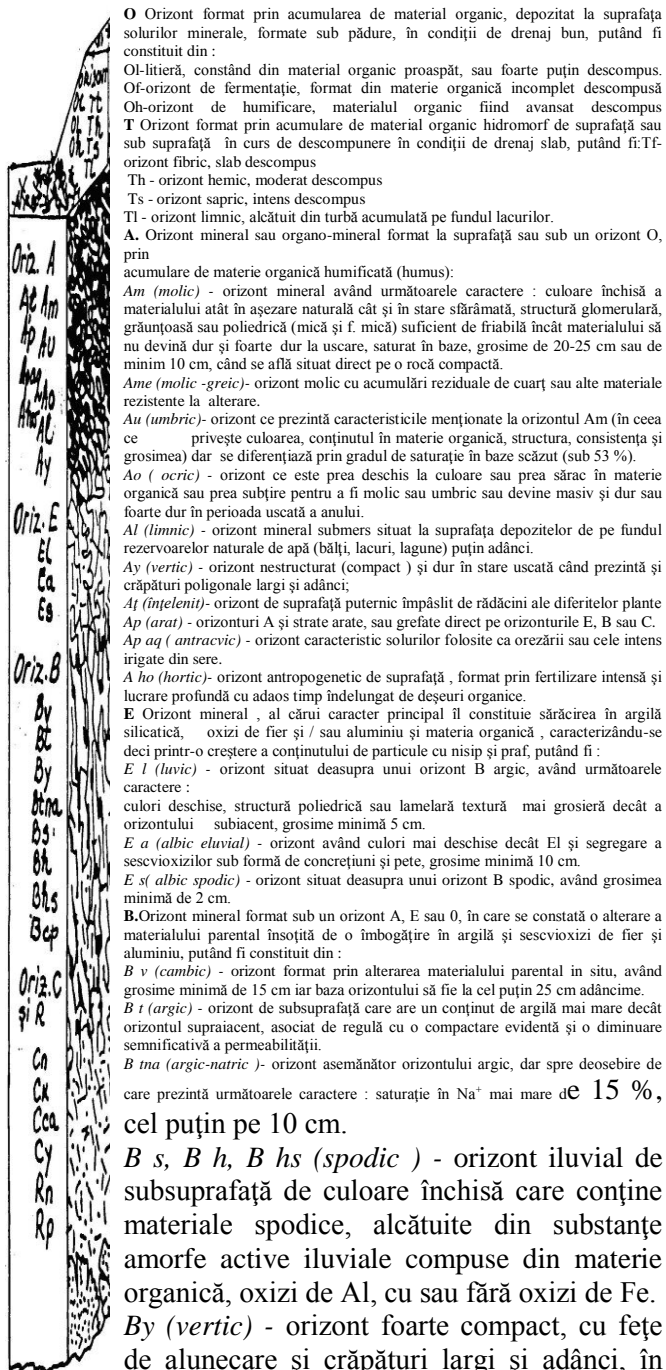
Fig. 1.2.1.3.2 Peretele unei deschideri naturale

1.2.1.4. Orizont pedogenetic sau orizontul de sol – este un strat, aproximativ paralel cu suprafața solului (terenului) care are o serie de proprietăți rezultate prin procesul de formare a solului, proprietăți care diferă de cele ale stratelor supra sau subiacente. În mod obișnuit un orizont de sol, este separat de cele adiacente prin caracteristici care pot fi observate și eventual măsurate în teren, cum ar fi: culoarea, textura, structura, consistența, prezența sau absența carbonaților, a unor neoformații, etc.

Pentru identificarea orizonturilor de sol sunt necesare, totuși, determinări de laborator pentru completarea sau precizarea observațiilor din teren.

În mod curent solurile sunt caracterizate prin succesiunea specifică de orizonturi, definirea și descrierea fiecărui orizont (fig. 1.2.1.4).

În funcție de principalele caracteristici morfologice specifice orizonturilor pedogenetice, a unor criterii și indici cantitativi care reflectă durata și natura proceselor pedogenetice, solul cercetat este încadrat în sistemul de unități taxonomice de diferite nivele specifice anumitor sisteme de clasificare: american (Soil Taxonomy), FAO-UNESCO, român (SRTS), VRB (World Reference Base), Referențialul Pedologic Francez etc.



O Orizont format prin acumularea de material organic, depozitat la suprafața solurilor minerale, formate sub pădure, în condiții de drenaj bun, putând fi constituit din :

Ol-litieră, constând din material organic proaspăt, sau foarte puțin descompus.

Of-orizont de fermentație, format din materie organică incomplet descompusă

Oh-orizont de humificare, materialul organic fiind avansat descompus

T Orizont format prin acumulare de material organic hidromorf de suprafață sau sub suprafață în curs de descompunere în condiții de drenaj slab, putând fi:TF-orizont fibric, slab descompus

Th - orizont hemic, moderat descompus

Ts - orizont sapric, intens descompus

TI - orizont limnic, alcătuit din turbă acumulată pe fundul lacurilor.

A. Orizont mineral sau organo-mineral format la suprafață sau sub un orizont O, prin acumularea de materie organică humificată (humus):

Am (*molic*) - orizont mineral având următoarele caractere : culoare închisă a materialului atât în așezare naturală cât și în stare sfărâmată, structură glomerulară, grăunțoasă sau poliedrică (mică și f. mică) suficient de friabilă încât materialului să nu devină dur și foarte dur la uscare, saturat în baze, grosime de 20-25 cm sau de minim 10 cm, când se află situat direct pe o rocă compactă.

Ame (*molic-greic*) - orizont molic cu acumulări reziduale de cuarț sau alte materiale rezistente la alterare.

Au (*umbric*) - orizont ce prezintă caracteristicile menționate la orizontul Am (în ceea ce privește culoarea, conținutul în materie organică, structura, consistența și grosimea) dar se diferențiază prin gradul de saturație în baze scăzut (sub 53 %).

Ao (*oeric*) - orizont ce este prea deschis la culoare sau prea sărac în materie organică sau prea subțire pentru a fi molic sau umbric sau devine masiv și dur sau foarte dur în perioada uscată a anului.

Al (*limnic*) - orizont mineral submers situat la suprafața depozitelor de pe fundul rezervoarelor naturale de apă (bălți, lacuri, lagune) puțin adânci.

Ay (*vertic*) - orizont nestructurat (compact) și dur în stare uscată când prezintă și crăpături poligonale largi și adânci;

Aț (*înțelenit*) - orizont de suprafață puternic împăslit de rădăcini ale diferitelor plante

Ap (*arat*) - orizonturi A și strate arate, sau grefate direct pe orizonturile E, B sau C.

Ap aq (*antracvic*) - orizont caracteristic solurilor folosite ca orezării sau cele intens irigate din sere.

A ho (*hortic*) - orizont antropogenetic de suprafață, format prin fertilizare intensă și lucrare profundă cu adaos timp îndelungat de deșeuri organice.

E Orizont mineral, al cărui caracter principal îl constituie sărăcirea în argilă silicică, oxizi de fier și / sau aluminiu și materia organică, caracterizându-se deci printr-o creștere a conținutului de particule cu nisip și praf, putând fi :

E l (*luvic*) - orizont situat deasupra unui orizont B argic, având următoarele caractere :

culori deschise, structură poliedrică sau lamelară textură mai grosieră decât a orizontului subiacent, grosime minimă 5 cm.

E a (*albic eluvial*) - orizont având culori mai deschise decât El și segregare a sescvioxizilor sub formă de concrețiuni și pete, grosime minimă 10 cm.

E s (*albic spodic*) - orizont situat deasupra unui orizont B spodic, având grosimea minimă de 2 cm.

B.Orizont mineral format sub un orizont A, E sau O, în care se constată o alterare a materialului parental însoțită de o îmbogățire în argilă și sescvioxizi de fier și aluminiu, putând fi constituit din :

B v (*cambic*) - orizont format prin alterarea materialului parental in situ, având grosime minimă de 15 cm iar baza orizontului să fie la cel puțin 25 cm adâncime.

B t (*argic*) - orizont de subsuprafață care are un conținut de argilă mai mare decât orizontul supraiacent, asociat de regulă cu o compactare evidentă și o diminuare semnificativă a permeabilității.

B ma (*argic-natric*) - orizont asemănător orizontului argic, dar spre deosebire de care prezintă următoarele caractere : saturație în Na⁺ mai mare decât 15 %, cel puțin pe 10 cm.

B s, B h, B hs (*spodic*) - orizont iluvial de subsuprafață de culoare închisă care conține materiale spodice, alcătuite din substanțe amorfice active iluviale compuse din materie organică, oxizi de Al, cu sau fără oxizi de Fe.

By (*vertic*) - orizont foarte compact, cu fețe de alunecare și crăpături largi și adânci, în stare uscată.

B cp (*criptospodic*) - orizont specific solurilor puternic și excesiv acide care

prezintă acumulare iluvială de material amorf activ predominant humic și aluminic.

C. Orizont sau strat mineral situat în partea inferioară a profilului constituit din materiale neconsolidate sau slab consolidate, putând reprezenta sau nu materialul parental al orizonturilor supraiacente, putând fi :

C n- orizont (strat) fără carbonați; *C k* - orizont(strat) având carbonați (de regulă reziduali); *C ca*- orizont calcic, calxic sau carbonatoacumulativ.

R. Strat mineral situat la baza profilului constituit din roci consolidate -compacte în loc. Pot prezenta și fisuri. Sunt incluse aici pietrișurile, putând fi:

R n - strat nefisurat și impermeabil; *Rp* - strat fisurat și permeabil sau format din fragmente de rocă sau pietriș fluvial.

Fig. 1.2.1.4. Noțiunile principalelor strate și orizonturi pedogenetice

1.2.1.5. Unitatea taxonomică (tipologică) de sol – Este un concept abstract realizat în mintea observatorului pe baza unui mare număr de observații punctuale și judecări, care se referă atât la clasificarea cât și la denumirea solului, grupând soluri caracterizate prin proprietăți și însușiri morfologice, fizice, chimice, mineralogice, hidrologice etc., similare sau care variază în limite precis definite prin Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor (SRTS) în acord cu rangul unității de sol, adaptat conform scării de lucru (tip, subtip, varietate, etc).

1.2.1.8. Unitatea teritorială de teren (sau pedotopul) – Reprezintă o porțiune de teren omogenă sub aspectul însușirilor solului, climei, reliefului și condițiilor hidrogeologice, conform scării de lucru. Unitatea teritorială de teren care se ia în considerare în studii de detaliu este denumită teritoriu ecologic omogen (TEO), sau unitatea elementară de teren (UT).

1.2.1.9. Harta pedologică- reprezintă o lucrare cartografică ce ilustrează distribuția geografică a tipurilor asociațiilor sau complexelor sau a altor unități de sol și / sau teren înscrise în legenda hărții definite și numite conform nomenclurii din sistemul de clasificare adoptat: FAO/UNESCO , Soil survey, etc, la noi practicându-se în prezent SRTS –2003 (aprobat prin Ord. MAAP 519 din 8 august 2003) . După gradul de detaliere sau scara de lucru harta pedologică poate fi :

- la scară mică, 1:250.000 și mai mică (oferind o caracterizare generală a învelișului de sol pe teritorii întinse sau pe mari unități fizico-geografice, etc), având importanță științifică și didactică;

- la scară mijlocie 1:250.000, 1:100.000 (oferă o caracterizare generală la nivel de județ, regiune geografică care pe lângă importanța științifică și didactică are și o importanță strategică).

- La scară mare 1:25.000-1:5000 (redau particularitățile învelișului de sol pe teritorii relativ restrânse ca întindere)corespunzătoare unor unități administrative, și reflectă proprietățile importante ale unor soluri, cu variația lor în funcție de mezorelief, cu delimitarea lor pe baza unor diferențe calitative, etc. Se execută pe suprafețe teritoriale administrative și răspund diferitelor probleme (agrotehnice, agronomice, ameliorative, organizatorice, etc).

- la scară foarte mare (detaliată) 1:5000 sau 1:2000 sau și mai mare (redau caracteristicile învelișului de sol până la unități de câțiva metri întindere și repartiția lor în funcție de microrelief și învelișul pedofreatic, etc.). Se execută de obicei în scopuri de cercetare științifică sau de evaluare a terenurilor pentru diferite utilități.

1.2.1.10. Cartograma- constituie o reprezentare pe hartă (prin culori, hașuri, coduri sau simboluri) a unor mărimi ce indică răspândirea , intensitatea , etc. a unor fenomene , procese, etc. În studiul solurilor (pedologic-agrochimic) se întocmesc cartograme cu valori ale stării de aprovizionare cu nutrienți pentru anumite însușiri fizice, hidrofizice, pentru anumite pretabilități, diferite favorabilități, etc.

1.2.1.11. Bonitarea terenurilor- reprezintă o operațiune complexă de stabilire a calității (performanțelor) unui teren, respectiv a condițiilor de creștere a plantelor și de formare a recoltelor și de determinare a gradului de pretabilitate și favorabilitate a acestor condiții pentru o anumită categorie de folosință sau plantă cultivată prin intermediul unui sistem de indici tehnici și note de bonitare.

Obiectul bonității îl constituie unitățile de teritoriu ecologic omogen (TEO), identificate și delimitate pe hartă în cadrul studiului pedologic. Pentru constituirea și caracterizarea arealelor teritoriale omogene (TEO), sunt folosite o serie de caracteristici și indicatori (ecopedologici) de divizare (Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice, 1987, vol. II pg 30-67), distincții și de egală importanță pentru fiecare factor sau condiție de mediu.

1.2.1.12. Indicator ecopedologic- reprezintă acel element al factorilor și condițiilor de mediu (cosmico-atmosferici și telurico-edafici) în măsură să influențeze viața plantelor și productivitatea terenurilor, caracterizând starea de moment a ofertei în raport cu cea optimă, stabilind totodată deficiențele de ordin ecologic ce reclamă anumite lucrări ameliorative respectiv natura și amploarea acestora indicând, în final modul cel mai judicios de alcătuire a exploatațiilor agrosilvoproductive.

1.2.1.13. Oferta termoradiantă- este definită ca resursa termică a unui anumit teritoriu (Ind 3 C- MESP 1987), și ca unul dintre cei mai

importanți factori ecologici ce determină aria de răspândire geografică a anumitor specii influențând procesele fiziologice de bază ale acestora: precum fotosinteza, respirația, transpirația, desfășurarea principalelor fenofaze, dezvoltarea sistemului radicular, etc.

1.2.1.14. Oferta hidrică- ca factor ecologic gratuit (de origine atmosferică) reprezintă cantitatea de precipitații căzute pe parcursul unui an și pe diferite sezoane ale acestuia (sau fenofaze de vegetație) fiind unul dintre factorii determinanți în dezvoltarea vegetației influențând puternic fiziologia și productivitatea plantelor, determinând în zonele ce au asigurată suficientă căldură, lumină și hrană (substanțe nutritive) nivelele ridicate ale recoltei.

De asemenea influența precipitațiilor asupra creșterii și rodirii plantelor depinde și de oferta termoradiantă la aceiași cantitate medie anuală de precipitații, cu cât temperatura medie anuală este mai scăzută cu atât climatul apare mai umed și invers (ind. 4 C-MESP, vol. II, 1987).

Dacă resursa termică nu poate fi acumulată și apoi cheltuită în timp, resursa hidrică respectiv cantitatea de precipitații căzută pe o anumită suprafață de teren poate fi înmagazinată în sol în raport cu capacitatea acestuia pentru apă și apoi cheltuită în decursul perioadei de vegetație, pentru fotosinteză, sau risipită prin evapotranspirație în atmosferă (cazul terenurilor pârlogite).

Din această cauză efectul propriu-zis al precipitațiilor asupra recoltelor este influențat de însușirile solului (textură, porozitate, permeabilitate, capacitate pentru apă utilă, etc) și ale reliefului (pantă, anumite forme de microrelief, etc.), însușiri ce pot asigura acumularea, păstrarea și cedarea diferențiată a apei provenită din precipitații.

1.2.1.15. Relieful (panta și expoziția, forma majoră sau minoră, etc.)- reprezintă situația morfologică a locului în care plantele rodesc și în esență al vieții terestre, fiind unul dintre „divizorii” de teritoriu foarte stabil atât în definirea formelor majore ori minore de relief cât și în ceea ce privește rezistența acestora la procesele de modificare naturală sau antropică.

Formele de relief majore sau elementele acestora precum și formele de microrelief au un rol însemnat în determinarea condițiilor ecopedologice necesare creșterii și rodirii plantelor cultivate și spontane, generând o serie de particularități ecopedologice și tehnologice ce influențează direct și indirect productivitatea terenurilor agricole. De asemenea neuniformitatea terenului generată de existența în cadrul unor anumite suprafețe plane de teren a unor forme simple de relief (crovuri, microdepresiuni, meandre, grinduri, etc, ind. 32, MESP-1987) joacă un rol important în procesele de formare a învelișului de sol, cunoașterea lor fiind necesară pentru stabilirea legilor principale ale repartiției solurilor(cu principalele lor însușiri productive și tehnologii specifice) în funcție de relief.

În mod normal. manifestarea fiecărei însușiri climatice este determinată de poziția geografică a locului pe care îl analizăm din punct de

vedere latitudinal cât și altitudinal, distribuția pe teritoriu a diferitelor însușiri ale condițiilor și factorilor de mediu fiind cât se poate de neuniformă, în funcție de existența principalelor unități de relief: (1) muntele cu zona alpină, (2) muntele cu păduri, (3) depresiuni subcarpatice, (4,5) dealuri înalte și podișuri, (6,7) câmpii înalte și terase, (8) versanți, (9, 10, 11, 12) câmpii joase freatic umede, câmpii aluviale, lunci și vechi formațiuni deltaice (fig. 1.2.1.15.).

Suprafețele de teren înclinate se clasifică în funcție de valorile pe care le are panta (ind. 33 –MESP, 1987), respectiv raportul dintre suprafața terenului și incidența razelor solare în funcție de poziția acestora față de punctele cardinale (ind. 34, MESP, 1987), și are un rol important atât în stabilirea unor măsuri tehnologice cât și pentru diferențierea capacității productive a terenurilor.

Adâncimea apei pedofreatice ca unul dintre factorii determinanți ai caracteristicilor tehnologice și a capacității de producție a terenurilor prezintă o gamă diversificată de manifestare în funcție de înălțimea de ridicare a franjei capilare și deci posibilitatea apei de a influența proprietățile solului și condițiile de creștere și rodire a plantelor (ind. 39 –MESP, vol II, 1987), deosebindu-se următoarele situații: în condiții naturale, sau în incinte desecate și / sau drenate, pentru fiecare din ele putând exista situațiile: cu precipitații medii anuale sub 600 mm sau peste 601 mm la care se deosebesc iar două situații: una pentru soluri cu textură grosieră în secțiunea de control și alta pentru cele cu textură mijlocie și fină în secțiunea de control.

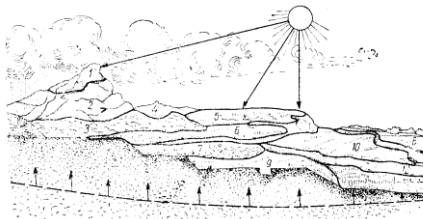


Fig. 1.2.1.15. Factorii naturali de mediu și modul în care se manifestă pe teritoriu

A- factorii cosmico-atmosferici: lumină, căldură, precipitații, etc.

B- factorii telurico-edafici: relief, litologie, apă, sol

(D. Teaci, 1980)

Un alt element al hidrologiei care influențează semnificativ modul de folosință al terenurilor și mai ales asigurarea recoltelor este inundabilitatea (ind. 40-MESP, 1987), care influențează prin periodicitate și durata de acoperire a unui teren de către apele revărsate.

De asemenea excesul de umiditate de suprafață (ind. 181- MESP 1987) sau apa stagnantă în exces temporar sau permanent deasupra unui strat impermeabil este un alt element al hidrologiei și al drenajului care influențează puternic modul de folosință al terenului și favorabilitatea pentru anumite culturi în funcție de forma de relief și microrelief, pantă, permeabilitate, adâncimea apei freatice și bilanțul hidroclimatic, etc.

1.2.1.17. Starea de gleizare- rezultată a regimului hidric al solului predominant freatic, servește la separarea varietăților de sol atât pentru subtipurile gleizate ori gleice, cât și pentru alte subtipuri determinând totodată favorabilități diferite pentru anumite plante cultivate.

Modul de determinare al stării de gleizare este cel propus de T. Teaci (1968), după însușirile morfocromatice ale profilului de sol în secțiunea de control (fig. 1.2.1.17.). Stabilirea intensității gleizării se face prin determinarea pentru fiecare orizont în parte a participării culorilor neutre (negleizate), a celor de oxidare (ruginii), a celor de reducere (vinețiu, verzui ori albăstrui), sau de oxido-reducere (mozaicat, vinețiu-ruginiu).

În raport cu intensitatea gleizării și adâncimea la care aceasta apare solurile sunt încadrate în diferite grade de gleizare (ind.14-SRTS-2003).

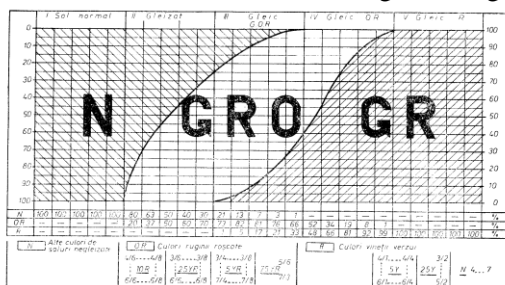


fig. 1.2.1.17. Nomogramă pentru determinarea morfochromatică a stării de gleizare a solului (D. Teaci,1980).

1.2.1.18. Starea de stagnogleizare (sau de pseudogleizare)- ca rezultată, a regimului hidric predominant stagnant, pe terenuri (plane sau depresionare) cu strate impermeabile la adâncime mică, este un indicator ce servește la separarea varietăților de sol stagnogleizate și stagnogleice cât și pentru alte subtipuri (nestagnogleizate sau cu stagnogleizare în adâncime) determinând totodată, variabilități diferite pentru anumite plante cultivate.

Modul de stabilire a stării de stagnogleizare se face ca și în cazul gleizării după însușirile morfocromatice ale profilului de sol în secțiunea de control. În raport cu starea de stagnogleizare și cu adâncimea la care aceasta apare sunt stabilite gradele de stagnogleizare (ind. 15 -SRTS-2003).

1.2.1.19. Starea de salinizare- reprezentând una din însușirile intrinseci ale solului, care inhibă creșterea și dezvoltarea plantelor în raport direct cu intensitatea și adâncimea de manifestare a proceselor de salinizare, servește la separarea varietăților de sol pentru subtipurile salinice (de la slab

la puternic salinizat) cât și pentru alte subtipuri nesalinizate , salinizate în adâncime sau a unor tipuri de sol precum solonceacul (ind. 16-SRTS -2003

1.2.1.20. Starea de alcalizare (sodizare)- ca factor ecologic, cu acțiune directă asupra creșterii și rodirii plantelor, sodizarea, însoțită în mod obișnuit de o alcalinitate ridicată (dar nu și de o salinitate accentuată) ce caracterizează soluri cu exces de sodiu adsorbit în complex, servește la separarea varietăților de sol ale subtipurilor alcalizate sau pentru alte subtipuri (nesodizate sau sodizate în adâncime) cât și a unor tipuri precum solonețurile (ind. 17-SRTS-2003).

Pentru caracterizarea sintetică a solurilor din acest punct de vedere au fost realizate grupări ale acestora în funcție de conținutul lor în Na^+ și adâncimea de manifestare a acestuia (SRTS-2003, pg 80).

În cazul solurilor (ce prezintă o graduare diferențiată în ceea ce privește saturarea complexului cu sodiu adsorbit) plantele suferă din cauza excesului de sodiu atât direct prin efectul nociv al acestui ion, dar mai ales indirect prin efectele distructive ale sodiului asupra principalelor însușiri fizice și hidrofizice ale sodiului (dispersarea excesivă a agregatelor structurale, compactarea accentuată, cu efecte negative asupra regimului aerohidric al acestuia.

1.2.1.21. Reacția solului- rezultată a zestrei și a complexului de factori și însușiri fizico-chimice a solului în dezvoltarea sa naturală sau divers influențată de om, exprimă în bună măsură modalitățile în care se petrec principalele procese biochimice din sol , condiții ce determină la un moment dat, proprietățile reale de creștere și dezvoltare a plantelor cultivate sau a celor din biocenozele naturale. Fără a fi strâns legate de anumite valori ale pH-ului, acestea cresc și produc normal în anumite intervale ale acestuia, unele mai înguste, altele mai largi, în cuprinsul cărora se situează un interval mai restrâns ce reprezintă optimul de vegetație al speciei sau a soiului respectiv (fig. 1.2.1.21).

Pentru caracterizarea sintetică a solurilor din acest punct de vedere au fost realizate grupări ale acestora în funcție de valorile pH-ului.

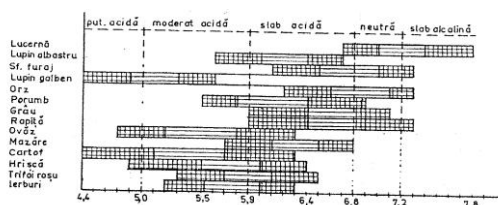


Fig. 1.2.1.21. Reacția optimă pentru diferite culturi

1.2.1.22. Conținutul solului în Ca CO_3 – influențează atât în mod direct fiziologia plantelor cât și în mod indirect prin numeroasele și

indispensabilele sale funcții referitoare la conservarea potențialului productiv al solului. Cantitatea de Ca CO_3 conținută de sol la suprafața acestuia sau la anumite adâncimi și calitatea lui sub aspectul solubilității joacă un rol important în fiziologia plantelor cultivate și spontane prin antagonismul ionilor de Ca față de alți ioni (Al, K, Mg, Fe, Na) și capacitatea solului de a elibera în forme accesibile (plantelor) azotul, fosforul și alte elemente nutritive.

Calciul modifică în sens pozitiv valorile pH-ului, aciditatea hidrolitică și aciditatea de schimb a solului având un rol indirect în optimizarea regimului de nutriție a plantelor, îmbunătățind însușirile fizice ale solului și stimulând activitatea biologică a acestuia. Drept rezultat, la solurile acide se activează mobilitatea elementelor nutritive din sol și în special formele asimilabile de fosfor și a unor microelemente diminuând astfel toxicitatea aluminiului și a manganului.

Cercetările efectuate în țara noastră și în străinătate cu privire la toleranța calcică a diferitelor specii cultivate și spontane, au permis realizarea unor parametri de caracterizare a diferitelor soluri după conținutul de Ca CO_3 total (în primii 50 cm) și după adâncime la care se află orizonturile sau stratele carbonatate (ind. 61, MESP, 1987, respectiv SRTS -2003).

De asemenea conținutul de carbonat de calciu, asociat cu adâncimea de apariție a acestuia, constituie element de diagnostic la nivel inferior (ind. 18 SRTS-2003) dar și la nivel de tip, prezența orizontului Cca sau a concentrațiilor de pudră friabilă de Ca CO_3 (carbonați secundari) în primii 125 cm (200 cm în cazul texturii grosiere), în cazul Cernoziomurilor sau absența acestora în cazul Faeoziomurilor.

1.2.1.23. Rezerva de humus – reprezintă, prin caracteristicile sale constitutive și dinamica sa, una din însușirile fundamentale ale stării de fertilitate a solurilor.

Ca proces pedogenetic esențial, bioacumularea puternic influențată de covorul vegetal și condițiile climatice, asigură transformarea materialelor parentale sau a rocilor dezagregate în sol, realizând acel mediu poros în care rădăcinile plantelor pot pătrunde și se pot dezvolta având la dispoziție apa, aerul și substanțele minerale necesare. Conținutul solului în materie organică diferă atât în funcție de condițiile climatice cât și de întregul complex al factorilor pedogenetici. În funcție de valorile rezervei de humus (în primii 50 cm), calculată după relația: $R_{HUM} = H \times DA \times h$, în care R_{HUM} = rezerva de humus, t/ha, pentru un anumit orizont, H=conținutul de humus, %, Da = densitatea aparentă a orizontului g/cm^3 , h = grosimea orizontului – cm (din intervalul 0-50 cm).

Pentru intervalul 0-50cm se insumează valorile rezervei de humus a orizonturilor din intervalul menționat. În funcție de valorile rezultate solurile pot fi grupate în diferite clase (ind. 144-MESP-1987), existând un set de valori pentru solurile cu textură grosieră și un alt set pentru solurile cu textură mijlocie și fină.

1.2.1.24. Textura solului sau alcătuirea granulometrică- ca însușire fizică de mare stabilitate, are un rol definitoriu în realizarea capacității de producție a acestuia.

Compoziția granulometrică, respectiv particulele minerale care alcătuiesc partea solidă a solului au mărimi diferite, variind de la mai puțin de un micron până la câțiva milimetri. Prin fracțiune granulometrică se înțelege o categorie de particule cu dimensiuni foarte bine definite, iar prin compoziție granulometrică (numită și textură sau compoziție mecanică) proporția relativă a fracțiunilor granulometrice ce intră în alcătuirea profilului de sol.

Definită deci prin proporția particulelor minerale de diferite mărimi, alcătuirea granulometrică a profilului de sol este determinată de textura și natura materialului parental, de natura și tipul proceselor de pedogeneză și de intensitatea de manifestare a acestora.

Grupele de clase și subclase texturale se stabilesc după proporția în care participă formațiunile de diferite mărimi (nisip, praf, argilă) la alcătuirea profilului de sol (ind. 23, SRTS-2003).

În funcție de compoziția granulometrică se manifestă cu intensități diferite, unele însușiri fizice, hidrofizice și biologice ale solului: porozitatea totală și de aeraj, capacitatea totală pentru apă, capacitatea de câmp, capacitatea de apă utilă, higroscopicitatea, permeabilitatea, consistența, starea de structurare și afânare, capacitatea de microstructurare și autoafânare, a regimului aerohidric și termic al solului, activitățile biogene.

1.2.1.25. Porozitatea solului – reprezentând proporția porilor din sol ocupați cu apă și aer, ca rezultat al așezării particulelor minerale legate între ele prin coloizi organo-minerali, prin diversitatea ei cantitativă și calitativă, condiționează valorile și modul de manifestare a factorilor ecologici din sol (apă, aer, consistență, temperatură, etc) care la rândul lor influențează numeroasele însușiri și procese din sol ce au caracter determinant în creșterea plantelor cultivate și spontane.

Ansamblu al diferitelor feluri de porozitate a solului, proporție a tuturor porilor din volumul total al solului, **porozitatea totală**, notată de obicei cu PT – $\text{cm}^3/100 \text{ cm}^3$, se calculează în mod obișnuit cu formula:

$$PT = (1 - DA/D) \times 100 \text{ sau } PT = D - DA/D \times 100$$

în care D = densitatea – g/cm^3 și DA = densitatea aparentă – g/cm^3

Pentru caracterizarea profilului de sol (și deci a US sau UT) sub aspectul porozității totale se ia în considerare stratul de sol cuprins între 20 cm, pentru solurile nearate și respectiv sub orizontul arat și / sau talpa plugului și 75 cm, dacă roca nu apare până la această adâncime (ind. 44, MESP-1987), încadrarea făcându-se după orizontul restrictiv din cuprinsul acestui interval.

1.2.1.26. Densitatea solului (D) – reprezintă raportul dintre greutatea unei probe de sol complet uscat (M) și volumul ocupat de particulele solide minerale și organice (V_{pt}), respectiv:

$$D = M/V_{pt}$$

Se determină cu ajutorul picnometrului folosind un lichid inert, benzen, toluen sau xilen (obișnuit benzen), rezultatele exprimându-se în g/cm³.

În general, densitatea solului este influențată de natura componentelor lui și de proporția în care aceștia intră în alcătuirea masei solului, constituienții minerali imprimând o densitate mai mare, pe când cei organici o micșorează.

Densitatea servește la calcularea porozității, la determinarea alcătuirii granulometrice (la calcularea vitezei de sedimentare a particulelor), la aprecierea compoziției solului (cu privire la raportul dintre partea minerală și organică).

1.2.1.26. Densitatea aparentă (DA) sau greutatea volumetrică (G_v) a solului – ca a oricărui corp, poros, de altfel, reprezintă raportul dintre masa solului (M) stabilită după uscarea acestuia și a volumului total al acestuia fiind deci o însușire a solului în ansamblul lui, respectiv a părții solide (V_s) plus golurile dintre particulele solide (V_p):

$$DA = M/V_t \text{ sau } DA = M/V_s + V_p$$

Valoarea densității aparente indică gradul de îndesare sau afânare a unui corp poros, în cazul solurilor minerale oscilând între 0,90 și 2,00 g/cm³ în funcție de tipul de sol și orizont, etc (ind. 44 MESP-1987).

Valoarea densității aparente servește la determinarea porozității totale, respectiv a gradului de tasare (ind. 44 MESP 1987), precum și pentru determinarea rezervei diferitelor componente specifice a solurilor (humus, apă, etc.), folosind relația: $R \text{ t/ha} = P \times DA \times h$ în care $R \text{ t/ha}$ = rezerva în tone la hectar; P = conținutul în procente al componentului respectiv (humus %, U % etc), h = adâncimea stratului de sol (în cm), care poate fi 20, 50, 100, 150 cm, etc.

1.2.1.27. Gradul de tasare (GT %) – care reprezintă diferența dintre porozitatea minimă necesară (PMN) față de porozitatea totală (PT) în raport cu porozitatea minimă necesară (având pentru soluri cu 10, 20, 30, 40, 50 și 60 % argilă mai mică de 0,002 mm următoarele valori 45, 47, 49, 51, 53, 55), calculat cu formula: $GT = (PMN - PT/PMN) \times 100$, este principalul indicator ecologic ce se răsfrânge asupra modului general de lucrare a solului cu utilajele agricole și de penetrare a rădăcinilor plantelor.

Porozitatea minimă necesară poate fi stabilită folosind relația: $PMN = 45 + 0,163 \times A$ (conținutul în argilă sub 0,002 mm în procente).

Starea de îndesare (tasare) generală a profilului de sol se răsfrânge asupra modalităților de reținere și mișcare a apei din sol.

Forța de reținere a apei, care influențează accesibilitatea apei pentru plante se modifică, în permanență, în funcție de gradul de umiditate al solului (generat fie de către apa din precipitații, fie de către aportul pedofreatic și gradul de tasare, ori forma de relief) fiind exprimată prin anumiți indici hidrofizici precum: coeficientul de higroscopicitate (CH), coeficientul de ofilire (CO), capacitatea de câmp (CC), capacitatea de apă utilă (CU), etc.

1.2.1.28. Coeficientul de higroscopicitate (CH %)- reprezintă cantitatea maxima de apa la care poate ajunge un sol uscat la aer amplasat într-o atmosferă saturată în vapori.

În această stare solul conține numai apa fixată molecular în imediata vecinătate a particulelor, valoarea CH depinzând de mărimea suprafeței de contact dintre sol și apă, deci de textură. Apa reținută de către sol la nivelul coeficientului de higroscopicitate nu poate fi folosită de către plante, el fiind utilizat ca punct de plecare în determinarea unor indici hidrofizici ai solului precum : coeficientul de ofilire ($CO = CH \times 1,5$) sau echivalentul umidității (EU= $CH \times 2,73$).Indiferent de sol, pe curba caracteristica a umiditatii, coeficientul de higroscopicitate corespunde la un $pF = 4,7$.

1.2.1.29. Coeficientul de ofilire (CO %)- reprezintă cantitatea maxima de apa din sol fixată la nivelul particulelor de sol (conținând practic numai apă peliculara) la care plantele se ofilesc ireversibil (adică puse în condiții bune de umiditate nu-și mai revin). Pe curba caracteristica a umiditatii, indiferent de sol, corespunde unui $pF = 4,2$. Cum acest indice hidrofizic dă imagini asupra limitei inferioare a apei utile pentru plante, se impune urmărirea acestor praguri, mai ales că în ultimul deceniu aceste valori au fost frecvent atinse și depășite, multe culturi fiind compromise ca urmare a scăderii conținutului de apă din sol sub această valoare.

1.2.1.30. Capacitatea de apă utilă (CU %)- reprezintă cantitatea de apa a solului cuprinsă între capacitatea de câmp (CC) și coeficientul de ofilire (CO) și este cunoscut sub denumirea de apă accesibilă sau apă productivă datorită faptului că între aceste limite conținutul de apă este ușor accesibil plantelor cultivate sau spontane.

1.2.1.31. Capacitatea de câmp (CC %) – reprezintă cantitatea maxima de apa pe care solul o poate retine în spatiile capilare. Din această cauză capacitatea de câmp depinde în primul rând de porozitatea capilara. Acest indice hidrofizic are o deosebită importanță, el reprezentând limita superioară a apei utile pentru plante, exprimând totodată mărimea rezervei de apă pe care o poate avea solul respectiv, în funcție de care solurile sunt grupate în clase de capacități de câmp (ind. 47 MESP-1987). Pe curba caracteristica a umiditatii capacitatea de câmp corespunde unui $pF = 2,5$.

Solul aflat la capacitatea de câmp se găsește în condiții optime de umiditate, sub această limită înseamnă că solul prezintă deficit de umiditate , iar peste aceasta prezintă excedent de apă.

Determinarea capacității de câmp se poate face direct în teren, prin umezire în exces a unei porțiuni limitate de teren și determinarea umidității sale după un interval de timp, sau indirect în laborator, în raport cu unele date analitice (compoziție granulometrică, coeficient de higroscopitate, etc.).

1.2.1.32. Echivalentul umidității (EU) – reprezintă cantitatea maxima de apa pe care o probă de sol saturata cu apa o poate retine atunci cand este supusă unei forțe centrifuge de 1000 ori mai mare decât forța gravitației. Echivalentul umidității corespunde aproximativ capacității de câmp în cazul solurilor cu textură mijlocie, pentru solurile cu textură fină prezentând valori mai mari, iar la cele grosiere mai mici.

1.2.1.33. Capacitatea totală pentru apă (CT %) – este indicele hidrofizic care corespunde situației de sol saturat de apă, adică reprezentând cantitatea maximă de apă din sol când toți porii sunt plini cu apă. Mărimea capacității totale pentru apă (CT) depinde de porozitatea totală a solului (PT) și densitatea aparentă (DA) cu ajutorul căreia de altfel se și determină prin calcul: $CT = PT/DA$. Pe curba caracteristica a umidității corespunde la un $pF = 0$.

Importanța acestui indice este limitată, deoarece solurile nu conțin apă la saturație decât în anumite situații (sub oglinda apei freatice, în cazul solurilor submerse, sau cu apă stagnantă imediat după ploii abundente sau a irigațiilor cu o cantitate mare de apă, etc.). Când umiditatea din sol se află la capacitatea totală de apă aceasta este ușor accesibilă plantelor dar fiind în exces plantele suferă din lipsă de aer.

1.2.1.34. Volumul edafic – definit ca fiind volumul de material afânat cu particule mai mici de 2 mm (nisip între 2 și 0,02 mm, praf între 0,02 și 0,002 mm și argilă sub 0,002 mm) exprimat în m^3/m^2 sau în % până la roca dură, sau profunzimea de 100 cm sau până la 150 cm pentru solurile agricole mai profunde, până la 200 cm pentru unele soluri forestiere, cazuri în care se pot obține valori mai mari de 100 %, și valori supraunitare în cazul exprimării acestuia în fracțiuni de unitate (ind. 133, MESP-1987). Volumul de sol (sau volumul edafic util), reprezintă unitatea de la care se pornește în definirea solului ca „sistem eterogen, polifazic, dispers, structurat și poros” (A. Canarache, 1990) ce poate pune la dispoziția plantelor, apa, aerul și substanțele nutritive necesare, servind totodată ca suport material pentru susținerea mecanică a acestora.

Volumul total de sol necesar dezvoltării normale a plantelor depinde de specia spontană sau cultivată, stratul de sol explorat de rădăcini oscilând de la plantă la altă și în funcție de sistemul de cultură practicat.

Este important de reținut faptul că volumul de sol folosit de rădăcinile plantelor și intensitatea de utilizare a acestuia depinde, pe de o parte, de profunzimea totală a solului până la roca dură sau până la un orizont sodic sau natric ori gleic, respectiv stagnogleic, în care rădăcinile nu mai pot pătrunde, iar pe de altă parte de conținutul de schelet. O componentă

asemănătoare scheletului este și nisipul grosier, care fiind format din fragmente de cuarț, de cele mai multe ori, se comportă ca o parte inertă a solului, neparticipând decât în mică măsură la procesele de reținere a apei și la cele de schimb cationic.

1.2.1.35. Capacitatea de schimb cationic (T) – reprezentând suma tuturor cationilor schimbabili din sol, deci a cationilor bazici (SB) și a cationilor de hidrogen (SH), de unde $T = SB + SH$, exprimați în miliechivalenți la 100 g de sol; este un indicator ecologic de caracterizare a fertilității solului, fiind dependentă de: cantitatea de humus și argilă, de natura materialelor parentale și pH-ul acestora, etc.

1.2.1.36. Gradul de saturație în baze (V) – reprezentând proporția în care complexul adsorbativ al solului este saturat cu ioni bazici (se calculează folosind relația $V\% = SB / (SB + SH) \times 100$), este un indicator foarte important pentru caracterizarea solurilor, având valori specifice pentru fiecare tip de sol în parte. În funcție de valorile gradului de saturație solurile pot fi grupate în clase de saturație în baze (ind. 69, MESP-1987).

Ca și în cazul altor însușiri chimice ale solului influența sa asupra creșterii și rodirii plantelor nu este egală de la o specie la alta. De asemenea cercetările și studiile întreprinse, în străinătate și în țara noastră, au stabilit o serie de corelații dintre reacția solurilor și saturația acestora în baze, cât și dintre acestea și conținutul lor în Al mobil. În acest sens o atenție deosebită trebuie acordată cunoașterii adâncimii până la care solul este acidifiat sau debazificat pentru a-l putea aprecia în mod corect sub aspectul capacității de producție și al caracteristicilor sale tehnologice.

Reacția solului și gradul de saturație în baze influențează, de asemenea, calitatea humusului. Pentru estimarea azotului potențial accesibil pentru plante Borlan a elaborat, un așa numit „indice – azot”, care se prezintă sub forma produsului dintre conținutul de humus și saturația în baze, ambele exprimate în procente ($IN = \text{humus} \% \times V\% / 100$). El este folosit în sistemul agrochimic românesc atât pentru evaluarea stării de asigurare potențială cu azot a solurilor cât și pentru diferențierea dozelor de îngrășăminte cu azot și a cantităților de gunoi de grajd.

1.2.1.37. Capacitatea de producție a terenurilor (adică a acelor suprafețe ale uscatului pe care se pot petrece procesele de fotosinteză) – este expresia calitativă a modului de manifestare conjugată a tuturor factorilor de vegetație care acționează independent față de plante și determină diferite nivele de satisfacere a cerințelor fiziologice ale acestora, într-un anumit loc și într-un anumit interval de timp. **Capacitatea de producție a terenurilor** (sau potențialul de producție al acestuia), cuprinde, deci, atât, fertilitatea solului (care este determinată de o seamă de însușiri precum: reacția, starea de aprovizionare cu elemente nutritive, conținutul în săruri, etc.) cât și modul de manifestare față de plante a celorlalți factori și condiții de mediu (climă,

relief, hidrologie, etc) având ca efect productivitatea diferențiată a diferitelor sisteme de agricultură .

Din acest punct de vedere terenurile agricole pot fi grupate pe baza notelor de bonitare în clase de calitate, conform cerințelor beneficiarilor.

1.2.1.38. Pretabilitate – aptitudinea unui teren pentru anumită folosință. Din acest punct de vedere terenurile se împart în clase de pretabilitate; variind de la cele mai bune și mai utilizabile în agricultură până la cele fără valoare agricolă sau silvică, dar care pot fi utilizate în alte scopuri.

1.2.1.39. Favorabilitate – măsura în care un teren agricol satisface cerințele de creștere și formare a recoltelor pentru diferite plante agricole sau specii cultivate, în condiții climatice normale și în cadrul unei agrotehnici medii zonale. Din acest punct de vedere terenurile agricole se împart în 10 clase de fertilitate (din 10 în 10 puncte de bonitare pentru o anumită cultură) sau cinci grupe de favorabilitate (din 20 în 20 puncte de bonitare), respectiv: foarte favorabil (81-100 pct), favorabil I (61-80 pct), favorabil II (41-60 pct), puțin favorabil (21-40 pct) și nefavorabil (1-20 pct).

1.2.1.40. Cadastrul general - este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică de pe întreg teritoriul țării, așa cum este definit în *Legea cadastrului și a publicității imobiliare* (Legea 7/1996), cu modificările și completările ulterioare.

1.2.1.41. Parcela – este o suprafață de teren cu aceeași categorie de folosință (Legea 7/1996, cu modificările și completările ulterioare).

1.2.1.42. Studiu agrochimic – lucrare de cunoaștere a nivelului de fertilitate a învelișului de soluri al unui anumit teritoriu bazată pe cartare agrochimică concretizată printr-un raport (memoriu) agrochimic ce constă dintr-un ansamblu de operațiuni de delimitare a unor parcele omogene în raport cu tipul de sol, cultura și modalitățile de gestionare a îngrășămintelor, în raport cu rezultatele analizelor de laborator și de reprezentare, în funcție de aceste caracteristici, pe hărți și cartograme, a terenurilor cu însușiri agrochimice asemănătoare, în vederea aplicării diferențiate a îngrășămintelor și amendamentelor, alături de celelalte verigi tehnologice cerute de cultura plantelor pentru realizarea producțiilor vegetale scontate și pentru o dezvoltare durabilă a resurselor regenerabile.

Totodată, el consemnează starea de calitate a solurilor și tendințele ei de modificare sub influența folosirii îngrășămintelor și amendamentelor, sau a lucrărilor agropedoameliorative și a impactului industrializării asupra solului în special și a mediului în general.

Pentru controlul stării de fertilitate a solului se folosesc: analizele de sol, analizele de plante și experiențele cu îngrășăminte.

Studiile agrochimice oferă date prețioase cu privire la evoluția stării de reacție și de asigurare cu azot, fosfor, potasiu și alți nutrienți fără a putea însă stabili relațiile dintre acestea și folosirea îngrășămintelor și amendamentelor.

Acestui deziderat îi răspunde cel mai bine rezultatele oferite de experimentarea de lungă durată cu îngrășăminte, și, respectiv cu amendamente.

1.2.1.43. Cartarea agrochimică – activitate de cunoaștere a principalilor indicatori ai fertilității solurilor agricole, respectiv reacția și gradul de asigurare cu azot, fosfor și potasiu, etc, în baza probelor agrochimice.

Pentru constituirea parcelelor de recoltare a probelor medii agrochimice sunt folosite hărțile și planurile topo-pedologice, care trebuie să fie alcătuite la scara 1:10.000 pentru terenurile plane folosite în cultura mare, fânețe și pășuni, 1:5000 pentru terenurile neuniforme din cultura mare și pentru plantațiile de pomi și viță de vie și 1:2000 sau 1:1000 pentru culturile legumicole din câmp, sere și solarii.

1.2.1.44. Proba agrochimică (medie) – este unitatea elementară de bază în acțiunea de cunoaștere a principalilor indicatori ai fertilității (pH, humus, N, P, K etc.) a cărei mărime a parcelei de recoltare de la 100 m² la 50.000 m² depinde de complexitatea pedologică, de modul de folosință și de istoricul fertilizării, de specia cultivată și de gradul de fărâmițare a proprietăților (fapt ce solicită o aprofundare a cercetărilor asupra stării de calitate a terenurilor).

Proba medie agrochimică se constituie dintr-un număr de probe parțiale repartizate sistematic în cadrul parcelelor de recoltare și anume: 25 pentru terenuri uniforme, 30 pentru terenuri neuniforme și 40 pentru terenuri frământate, pe soluri organice, plantații pomicole și viticole, sere și solarii. Recoltarea probelor se execută cu sonde agrochimice. Adâncimea de recoltare este diferită: 0-10 cm pentru pășuni și fânețe, 0-20 cm pentru terenurile arabile, sere și solarii, respectiv 0-20 cm și 20-40 cm în plantațiile de pomi, și viță de vie.

Fiecare probă parțială, colectată, se introduce într-o cutie (confeționată din carton parafinat), constituindu-se, astfel, o probă medie agrochimică, care urmează a fi analizată în laborator.

După uscare și mojarare, respectiv condiționare prin îndepărtarea resturilor organice și mojarare, proba agrochimică intră în fluxul analitic curent.

Se determină pH-ul în suspensie apoasă, P și K solubil în AL (acetat-lactat).

Pentru aprecierea stării de aprovizionare cu azot se determină: suma bazelor schimbabile (SB), și aciditatea hidrolitică (Ah), ambele necesare la calcularea gradului de saturație în baze, indicator, folosit împreună cu valoarea conținutului de humus la calcularea indicelui de azot (IN), (Ind. 142, MESP – 1987, prezentat la poziția 7.5.36).

Pe lângă acest set de analize în funcție de natura solului, se mai determină: pH_{KCL} și Al schimbabil la soluri cu pH_{H2O} sub 5,8, carbonații

alcalino-pământoși eventual calcar activ pe soluri cu pH_{H_2O} (în suspensie apoasă în raport de 1:2,5) mai mare de 7,5 conținutul și compoziția sărurilor solubile în apă la solurile sărăturate, capacitatea de schimb cationic și conținutul de sodiu schimbabil la solurile solonțizate. În funcție de necesitate se mai pot determina formele solubile de magneziu și de microelemente.

La solurile de seră se execută un set aparte de analize chimice și anume: pH -ul în suspensie apoasă la un raport sol: soluție 1:5, carbonații alcalino-pământoși (prin metoda gaz volumetrică Scheibler), conținutul de materie organică prin calcinare la $600\text{ }^{\circ}\text{C}$, iar în extrasul apos 1:5 (raport sol:apă) se determină, conductometric conținutul total de săruri, precum și formele hidrosolubile ale azotului ($N-NO_3$; $N-NH_4$), fosforului, potasiului și magneziului.

Dintre analizele fizice se impune cu necesitate stabilirea texturii solului.

1.2.1.45. Capacitatea de schimb pentru baze (SB) – este unul dintre indicii de caracterizare a proprietăților chimice a solului și deci a nivelului de fertilitate a acestuia. Suma cationilor bazici ($Ca + Mg + K + Na$) adsorbiți în complex poartă denumirea de capacitate de schimb pentru baze sau sumă a bazelor de schimb, fiind notată cu S sau SB și se exprimă în m.e. la 100 g sol uscat la $105\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Capacitatea de schimb pentru baze la principalele tipuri de sol din țara noastră oscilează în limite foarte largi, de regulă, între 1 și peste 50 m.e. la 100g sol uscat la $105\text{ }^{\circ}\text{C}$. Cele mai mari valori se întâlnesc la solurile bogate în humus (cernoziomuri, faeoziomuri, rendzine) și argilă (pelosoluri, vertosoluri), nelevigate, iar cele mai mici la solurile foarte puternic levigate chiar dacă nu sunt sărace în humus (nigrisoluri, humosiosoluri) și argilă (podzoluri, luvosoluri).

1.2.1.46. Capacitatea de schimb pentru hidrogen sau hidrogenul adsorbit - notat cu H sau SH reprezintă procentul de cationi de H adsorbiți și se exprimă în m.e. la 100g sol uscat la $105\text{ }^{\circ}\text{C}$.

La majoritatea solurilor se găsesc adsorbiți atât cationi bazici cât și cationi de H , proporția de H adsorbit fiind cu atât mai mare cu cât condițiile de levigare au fost mai favorabile și materialele de formare a solului mai sărace în elemente bazice.

Astfel, în părțile mai aride în zona de stepă, datorită levigării slabe, în complexul coloidal se găsesc adsorbiți numai cationi bazici, în timp ce în porțiunile mai umede ale aceleiași zone alături de cationii bazici încep să apară și cationi de H ; odată cu trecerea spre zone din ce în ce mai umede (silvostepă, pădure, alpină), datorită levigării din ce în ce mai accentuată proporția de ioni de H să crească, ajungându-se la valori foarte ridicate atunci când în aceste zone rocile sunt mai sărace în elemente bazice.

Pe măsură ce proporția de ioni de H crește, acesta exercită o influență mai nefavorabilă asupra stării de fertilitate a solului.

Capacitatea de schimb pentru hidrogen, în condițiile specifice țării noastre, rareori ajunge să depășească 10 m.e. la 100 g sol uscat la 105 ° C, cele mai ridicate valori întâlnindu-se la solurile foarte puternic levigate și debazificate (neexistând deci soluri saturate doar cu cationi de H).

1.2.1.47. Capacitatea totală de schimb cationic - notată cu T se exprimă în m.e. la 100 g sol uscat la 105 ° C și reprezintă totalitatea cationilor adsorbiți în complex.

La solurile saturate cu cationi bazici, capacitatea totală de schimb cationic este egală cu suma bazelor schimbabile, adică $T = SB$. La solurile aflate în diferite stadii de levigare capacitatea totală de schimb cationic este egală cu suma bazelor de schimb și hidrogenul adsorbit, respectiv: $T = SB + H$.

Capacitatea totală de schimb cationic la principalele tipuri de sol din țara noastră oscilează între 5 și 100 m.e. la 100 g sol uscat la 105 ° C, prezentând valori mai ridicate la solurile bogate în humus și argilă.

1.2.1.48. Conținutul solului în P_2O_5 și K_2O (ppm) – ca principale macroelemente pe care solul le pune la dispoziția plantelor în mod continuu, determină alături de celelalte însușiri, ale acestuia, nivelul potențial și real de fertilitate, la un anumit moment. Cercetând modul în care conținutul de fosfor și potasiu influențează creșterea plantelor, numeroși cercetători au demonstrat existența unei legături corelative semnificative între conținutul solului în aceste elemente și recoltă.

1.2.1.49. Stările de aprovizionare cu elemente nutritive – reprezintă situația în care se află la un moment dat solul în ceea ce privește posibilitățile (potențiale și reale) de a satisface necesitățile solicitate de anumite plante cultivate sau anumite biocenoze. În funcție de nivelul de aprovizionare a solului cu elemente nutritive, de însușirile fizice și chimice ale acestuia, de condițiile climatice, etc. în raport cu cerințele anumitor plante, acesta se poate găsi în una din stările posibile de aprovizionare cu elemente nutritive, respectiv: carență, normală, abundență, exces și toxicitate.

Carență – situație în care un element (macro sau microelement) chimic lipsește sau se găsește într-o cantitate insuficientă în mediul nutritiv al plantei, fenomen ce conduce la stări depresive cu efecte negative în creșterea și dezvoltarea plantelor care conduc la diminuarea recoltelor. Carența se poate manifesta prin simptome morfologice tipice sau poate fi evidențiată doar prin analize chimice.

Insuficiență – stare de nutriție în care planta este aprovizionată în mod nesatisfăcător cu un anumit element de nutriție, dar fără a produce modificări majore de ordin fiziologic sau morfologic, cu efecte ne semnificative asupra recoltelor.

Stare normală – situație în care raportul dintre concentrația principalelor elemente de nutriție și cerințele plantelor se corelează cu o recoltă ridicată și de calitate.

Nivel critic – reprezintă acel nivel de concentrație maximă a solului în elementul chimic nutritiv în raport cu cerințele plantei de la care nu se mai obțin sporuri economice de recoltă.

Abundență – reprezintă acea stare de aprovizionare a solului într-un anumit element chimic care depășește nivelul critic fără a induce, însă, modificări negative în metabolismul plantei și fără a spori recolta.

Exces – situație în care un element nutritiv prezintă un nivel de concentrație care provoacă tulburări metabolice în plantă, ce conduc la stări depresive cu efecte negative în creșterea și dezvoltarea plantelor, ce conduc la diminuarea recoltelor.

Toxicitate - situație în care prezența unui anumit element chimic, într-o anumită concentrație, împiedică dezvoltarea plantelor ducând, în final, la intoxicarea sau chiar la moartea acestora.

1.2.1.50. Factor limitativ – orice condiție sau factor (cosmico-atmosferic sau telurico-edafic) care limitează funcțiile și/sau capacitatea de folosire a unui sol.

1.2.1.51. Toleranță – situație care caracterizează acele condiții limită de mediu în raport cu cerințele unor organisme (plante, animale, microorganisme) în care acestea pot trăi, se pot dezvolta și pot produce biomasă.

1.2.1.52. Echilibru ecologic - reprezintă raportul, relativ stabil, creat în decursul vremii între diferite grupe de viețuitoare (plante, animale, microorganisme, etc.) care include interacțiunile și interrelațiile permanente, adesea ciclice, ale acestora cu factorii și condițiile de mediu în care se găsesc.

1.3. Bonitatea terenurilor agricole

Bonitatea terenurilor agricole reprezintă o operațiune complexă de cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere, dezvoltare și rodire a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate (pretabilitate) a acestora pentru anumite culturi (sau categorii de folosință), prin intermediul unui sistem de indici tehnici și note de bonitare.

Ca atare, bonitatea determină de câte ori un teren este mai bun decât altul, având în vedere fertilitatea lui, oglindită prin producțiile pe care le asigură.

Cantitatea de recoltă ce se obține la unitatea de suprafață, deci productivitatea plantelor agricole, depinde de întregul ansamblu al condițiilor de mediu (relief, climă, hidrologie, sol), precum și de influența omului care poate modifica în bine factorii naturali sau însușirile plantei în așa fel încât să valorifice cât mai bine condițiile naturale.

Obiectul bonitării îl constituie solul, terenul, care va fi astfel divizat încât fiecare suprafață de teritoriu luat în considerare să fie cât mai omogenă sub aspectul manifestării tuturor condițiilor de mediu și al factorilor de vegetație.

Aceste porțiuni de teritoriu au fost denumite unități de teren (U.T.) sau teritorii ecologic omogene (T.E.O.) și ele reprezintă celulele elementare ale spațiului de manifestare cu însușiri specifice și distincte față de suprafețele vecine .

Metodologia de bonitare elaborată de ICPA București, (1979, 1987) se bazează pe definirea și determinarea parametrică a condițiilor de mediu și a factorilor de vegetație asupra nivelelor de producție a plantelor cultivate cu precizarea cifrică a gradului de manifestare a ansamblului de factori și condiții ecologice (D. Teaci, 1966, 1970, 1980).

Ea operează cu metode matematice obiectiv fundamentate și, prin aceasta, asigură date certe despre calitatea solului ca mijloc de producție în raport cu fiecare tip de folosință și pentru fiecare tip de cultură în parte.

Dintre aceste condiții au fost alese în vederea aprecierii capacității de producție a terenurilor agricole cele mai importante: condițiile de relief, de climă, de hidrologie, precum și însușirile fizico-chimice ale solului.

Exprimarea favorabilității pentru fiecare folosință (pretabilitatea) și cultură se face prin note de bonitare în condiții naturale și potențarea notelor de bonitare în cazul aplicării de lucrări de îmbunătățiri funciare și de tehnologii ameliorative.

Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea condițiilor de mediu (din grupele menționate), care caracterizează fiecare unitate de teritoriu ecologic omogen (T.E.O.), delimitat în cadrul studiului pedologic, sau ales cele considerate mai importante, mai ușor și mai precis măsurabile, care se găsesc de obicei în lucrările de studii pedologice (efectuate de către OSPA teritoriale începând cu anul 1987), numiți indicatori de bonitare, și anume:

- indicatorul 3C, temperaturi medii anuale – valori corectate ,
- indicatorul 4C, precipitații medii anuale – valori corectate,
- indicatorul 14, gleizare ,
- indicatorul 15, stagnogleizare,
- indicatorul 16 sau 17, salinizare sau după caz sodizare,
- indicatorul 23 textura în Ap (sau primii 20 cm),
- indicatorul 29, poluarea ,
- indicatorul 33, panta ,
- indicatorul 38, alunecările,
- indicatorul 39, adâncimea apei pedofreatice,
- indicatorul 40, inundabilitatea,
- indicatorul 44, porozitatea totală în orizontul restrictiv,
- indicatorul 61, conținutul de CaCO₃ (total pe 0-50 cm) ,

- indicatorul 63, reacția în Ap (sau în primii 20 cm),
- indicatorul 69, gradul de saturație în baze în Ap sau primii 20 cm,
- indicatorul 133, volumul edafic util,
- indicatorul 144, rezerva de humus în stratul 0-50 cm,
- indicatorul 18, excesul de umiditate la suprafață.

La bonitarea terenurilor agricole pentru condiții naturale, fiecare indicator de mai sus, cu excepția indicatorului 69, care intervine indirect, participă la stabilirea notei de bonitare printr-un coeficient care prezintă valori între 1 (unu) și 0 (zero) în funcție de intensitatea factorului limitativ (1 = foarte favorabil , 0 = nefavorabil).

Pentru fiecare indicator, la fiecare folosință sau cultură există tabele ce cuprind coeficienții respectivi (atât pentru condiții naturale cât și pentru condiții potențate, conform anexelor de la 3-2 la 3-29, M.E.S.P., 1987).

Pentru o bună parte din indicatori, există un singur tabel ce cuprinde coeficienții specifici, iar pentru cealaltă parte, sunt prevăzute două sau mai multe serii de coeficienți în funcție de legăturile de interdependența care sunt stabilite între unii factori.

Astfel, pentru precipitațiile medii anuale, există mai multe seturi de coeficienți în funcție de valorile temperaturilor (sub 8⁰ C, între 8.1 – 10⁰C, și peste 10.1⁰C), pentru gleizarea solului există un set pentru condițiile naturale și alt set pentru incintele desecate și/sau drenate, pentru textura solului în funcție de porozitate, pentru adâncimea apei freatice în funcție de precipitații, textura solului în secțiunea de control (23 B) și condițiile de manifestare (naturale sau drenate), pentru porozitate în funcție de textură, pentru reacția solului în funcție de gradul de saturație în baze, pentru volumul edafic în funcție de valorile precipitațiilor medii anuale corectate, și pentru rezerva de humus în funcție de textura solului în Ap.

Nota de bonitare pe folosințe și culturi se obține înmulțind cu 100 produsul coeficienților celor 17 indicatori care participă direct la stabilirea notei de bonitare:

$Y = x_1 \cdot x_2 \dots\dots\dots x_{17}$, în care Y - nota de bonitare

$x_1 \cdot x_2 \dots\dots\dots x_{17}$ - valorile celor 17 indicatori .

De exemplu, dacă toți indicatorii au valoarea 1, prin produsul lor se obține 1 x 100 = 100 puncte .

Dacă un singur indicator are valoarea 0 , nota de bonitare va fi zero (fiindcă orice valoare înmulțită cu 0 , dă 0)

Notele de bonitare naturale ale terenurilor agricole vor fi în concordanță cu intervalul celor 100 de puncte și se stabilesc la nivelul parcelei cadastrale, fermei, societății comerciale, comunei. Gruparea terenurilor în clase de calitate se va face în acord cu prevederile Legii 16/1994, respectiv art. 4 din Ordinul MAA 26/1994, în funcție de nota de bonitare naturală pentru categoria de folosință respectivă calculată pentru fiecare T.E.O. în parte.

Terenurilor dotate cu lucrări de îmbunătățiri funciare cu caracter permanent (îndiguire, drenaj, CES etc.), li se aplică coeficienții respectivi de potențare, în care caz se obține o notă de bonitare potențată.

Gradul de echipare al unui teren agricol se referă, în principal, la existența amenajărilor IF (DES, DRE, CES, terasare, irigare). Acestea, o dată executate, au caracter permanent, dar mai sunt însă și alte categorii de lucrări, care deși nu echipează terenul, prin acțiunea lor benefică pentru sol dar limitată în timp, contribuie la ridicarea gradului de fertilitate, cum este cazul lucrărilor de afânare adâncă și scarificare, a celor de amendare calcică, a lucrărilor de combatere a proceselor de poluare, de corectare pH acid, a celor de fertilizare radicală sau a celor care privesc combaterea salinizării.

Pentru toate situațiile se folosesc coeficienții de potențare, în funcție de măsura ameliorativă existentă specific pentru fiecare cultură și folosință, obținându-se în final o notă de bonitare potențată (M.E.S.P. vol. II, pag. 54 – 63).

În situația parcelelor cu una sau mai multe sisteme de echipare (DES, DRE, CES, terasare) se va aplica potențarea cumulată, dar numai în situația funcționării sistemului la parametri de funcționare sau a existenței posibilităților financiare pentru decontarea facturilor unor prețuri actualizate de către beneficiarii de terenuri.

Prin irigație se realizează aprovizionarea solului cu o cantitate de apă suplimentară față de cea primită în mod natural din precipitații sau prin aport freatic, adică se acționează pentru prevenirea sau îndepărtarea deficitului de umiditate. Irigația, nu doar micșorează sau înlătură deficitul de umiditate și deci reduce sau înlătură penalizările respective, dar poate chiar ridica productivitatea unui anumit teren peste nivelul maxim posibil al celui mai bun teren din țară (adică poate determina creșterea notei de bonitare peste 100, valoare ce reprezintă punctajul maxim al celui mai bun teren în condiții naturale). Ea nu poate depăși însă valoarea de 150 pentru porumb, sfeclă de zahăr ori lucernă și 130 pentru celelalte culturi (MESP, 1987).

Bonitarea de amplasare și forme ale terenului se execută la nivelul parcelei cadastrale și constă în evaluarea condițiilor principale de exploatare și infrastructură (Ordinul MAAP nr.101/28.01.2001).

Pentru terenurile arabile, în etapa actuală, infrastructura devine o verigă importantă, de foarte multe ori nivelul de echipare și gradul de funcționalitate a acestuia determinând standardul agricol, inclusiv valorificarea și accesibilitatea la o piață de desfacere profitabilă.

Existența unei infrastructuri adecvate prezintă importanță și la evaluarea terenurilor, întrucât în funcție de gradul de dotare, se poate pune în discuție și profitul obținut.

Cercetări de dată recentă au demonstrat că valoarea scăzută a indicatorilor de infrastructură a determinat o valorificare sub nivelul optim a resurselor de sol și deci o rată inferioară a profitabilității.

Caracterizarea infrastructurii este în acord cu Legea 16/1994, respectiv din Ordinul MAA 183/1994 art. 4 și se referă într-o primă etapă la următorii indicatori utilizați, la caracterizarea categoriei de folosință "ARABIL":

- distanța de la parcelă la baza de recepție (tabelul 1.3.1.);
- calitatea drumurilor (tabelul 1.3.2.);
- căile de acces rutiere și perioada de accesibilitate (tabelul 1.3.3.);
- situația rampelor de încărcare SNCFR pentru produsele agricole (tabelul 1.3.4.);
- mărimea parcelei (tabelul 1.3.5.);
- forma parcelei cadastrale (tabelul 1.3.6.);
- gradul de fragmentare al microreliefului (tabelul 1.3.7.);
- diferența de altitudine față de baza de recepție (tabelul 1.3.8.);
- Datele din tabele sunt exprimate prin coeficienți, mai ușor de aplicat.
- Nota de bonitare naturală rămâne aceeași ea corectându-se folosind coeficienții menționați, care vor duce la departajarea parcelelor sau grupurilor de parcele între ele.

Când se acumulează una sau mai multe restricții, nota finală va reprezenta produsul dintre nota de bonitare naturală și coeficienții restrictivi.

Penalizarea pentru terenurile arabile nu va depăși 30% din valoarea notei de bonitare naturală, iar pentru pomi și vii, 35%.

Pentru categoriile de folosință *pomi-viticole* pe lângă indicatorii utilizați la caracterizarea suprafețelor utilizate ca *arabil* ce se referă la: distanța de la parcelă la baza de recepție (tabelul 1.3.1); calitatea drumurilor (tabelul 1.3.2); căile de acces rutiere și perioada de accesibilitate (tabelul 1.3.3); situația rampelor de încărcare SNCFR pentru produsele agricole (tabelul 1.3.4); se recomandă a fi utilizați indicatori specifici referitori la:

- vârsta plantației (din parcela caracterizată, tabelul 1.3.9.);
- sortimentul de specii, soiuri și portaltoi (tabelul 1.3.10.);
- starea de vegetație a plantației (tabelul 1.3.11.).

Pentru suprafețele ocupate cu pajiști, respectiv pășune și fâneață pe lângă indicatorii utilizați caracterizarea suprafețelor folosite ca arabil din tabelele 1.3.1 – 1.3.8. sunt utilizați următorii indicatori specifici pentru acestea, respectiv:

- gradul de acoperire cu mușuroaie sau pietre (tabelul 1.3.12);
- gradul acoperire vegetație (arbori, cioate 1.3.13)
- valoare vegetației (tabelul **Tabel**

Cod	Calitatea drumurilor	Coeficient
01	Drum asfaltat	1,00
02	Asfalt cu porțiuni restrânse de macadam (10% din traseu)	0,98 0,96
03	Asfalt (50% din traseu) și macadam (50% din traseu)	0,93 0,92

de
cu
lemnoasă
arbuști,
(tabelul
pastorală a
din pajiști
1.3.14.)
1.3.1

Coeficienți de bonitare pentru distanța de la parcelă la baza de recepție

Cod	Distanța (km)	Coeficient
01	1 – 5	1,00
02	6 – 10	0,98
03	11 – 15	0,96
04	16 – 20	0,93
05	21 – 30	0,92
06	> 30	0,90

Tabel 1.3.2.

Tabel

	04	Drum macadam		
	05	Macadam (70% din traseu) și porțiuni de drum de pământ (30% din traseu)	0,90 0,80	
Co d	06	Rețeaua rutieră (specificație) Drum de pământ /teren drenat		Coeficient
	01	Drumuri de acces direct din solă la rețeaua asfaltată nedrenat		1,00
	02	Drumuri cu acces direct din solă la rețeaua de macadam		0,98
	03	Drumuri de pământ cu acces pe rute mici ocolitoare (1-3 km) la rețeaua principală		0,96
	04	Drumuri de pământ ocolitoare (5-10 km) la rețeaua de macadam, practicabile doar în condiții optime climatice		0,93
	05	Drumuri de tarla practicabile doar în perioadele favorabile climatice		0,90

1.3.3.

Coeficienți de bonitare pentru căile de acces

Tabel 1.3.4.

Coeficienți de bonitare pentru situația rampelor de încărcare SNCFR a produselor agricole

Cod	Rampe de încărcare SNCFR (specificație)	Coeficient
01	Stații SN CFR cu rampe de încărcare și condiții de depozitare pentru unitățile agricole limitrofe	1,00

Tabel

02	Stații SN CFR cu rampe de încărcare și condiții de depozitare pentru unitățile agricole situate la distanță până la 20 km	0,97
03	Stații SN CFR cu rampe de încărcare și condiții de depozitare pentru unitățile agricole situate la distanțe de 21-50 km	0,94
04	Stații SN CFR fără rampe de încărcare și condiții de depozitare pentru unitățile agricole limitrofe	0,90

1.3.5.**Coeficienți de bonitare în funcție de mărimea parcelei cadastrale**

Cod	Mărimea parcelei – (specificație) (suprafața ha)		Coeficient
01	< 0,5	Parcele foarte mici	0,90
02	0,5 – 1,0		0,92
03	1,0 – 3,0	Parcele mici	0,94
04	3,0 – 5,0		0,96
05	5,0 – 10,0	Parcele medii	0,98
06	10,0 – 25,0		0,99
07	> 25,0	Parcele mari	1,00

Tabel 1.3.6.**Coeficienți de bonitare după forma parcelei cadastrale**

Cod	Forma parcelei cadastrale (specificație) (dimensiuni în m)	Coeficient
01	Dreptunghiulară mare – 500 x 1000 Trapezoidală mare – 250 x 500 x 1000	1,00

02	Pătrată – 500 x 500 Trapezoidală mică – 100 x 200 x 500	0,98
03	Triunghiulară – 100 x 100, 150 x 75 Rotundă	0,95
04	Neregulată	0,90

Tabel 1.3.7.

Coefficienți de bonitare pentru gradul de fragmentare al microreliefului din cadrul parcelei

Cod	Specificație	Coefficient
01	Parcele uniforme – plane	1,00
02	Parcele cu teren slab ondulat	0,98
03	Parcele cu pante uniforme	0,96
04	Parcele cu denivelări pe cca. 50% din suprafață	0,94
05	Parcele cu denivelări de peste 50% din suprafață	0,92
07	Parcele puternic fragmentate	0,90

Cod	Vârsta	Coeficient
01	sub 5 ani	2,5
02	5 – 16 ani	4,5
03	16 – 20 ani	1,0
04	peste 20 ani	0,7

Tabel 1.3.8.

Coeficienții de bonitare pentru diferența de altitudine

Cod	Diferența în m	Coeficient
01	0 – 200	1,00
02	200 – 600	0,97
03	600 – 1000	0,93
04	peste 1000	0,90

Tabel 1.3.9.

Coeficienți de bonitare pentru vârsta plantației

Tabel 1.3.10.

Coeficienți de bonitare pentru sortimentul de specii

Cod	Specificație	Coeficient
01	Sortiment cu soiuri pentru consum în stare proaspătă	3,5
02	Sortiment cu amestec de soiuri în stare proaspătă și industrializare	1,8
03	Sortiment pentru industrializare	1,0

Tabel 1.3.11**Starea de vegetație a plantației**

Cod	Specificație	Coeficient
01	Pomi cu frunziș sănătos, creșteri normale, coroane întreținute corespunzător fără crăpături sau exfolieri, fără pomi uscați și goluri cel mult 5%.	3,6
02	Pomi cu frunziș parțial afectat de pete și necroze, creșteri anuale mijlocii, coroane întreținute necorespunzător, cu exfolieri și crăpături pe scoarță cu goluri de până la 10%.	1,4
03	Pomi cu frunzișul integral afectat de pete și necroze, creșteri anuale reduse, coroane nentreținute sau greșit conduse, cu exfolieri și crăpături pe scoarța trunchiului și șarpantei, pomi uscați și goluri peste 10%.	0,7

Tabel 1.3.12**Coeficienți de bonitare pentru gradul de acoperire cu mușuroaie sau pietre**

Cod	Grad de acoperire	Coeficient
01	fără sau cu 2 % din suprafață	1,0
02	3 – 10 %	1,0
03	11 – 25 %	0,9
04	26 – 50 %	0,9
05	peste 50 %	0,7

Tabel 1.3.13.

**Coefficienți de bonitare pentru gradul de acoperire cu vegetație lemnoasă
(arbori, arbuști, cioate)**

Cod	Grad de acoperire	Coefficient
01	fără vegetație	1,0
02	cu acoperire de până la 10 %	1,0
03	11 – 20 %	0,9
04	21 – 40 %	0,8
05	41 – 60 %	0,7
06	peste 61%	0,6

Tabel 1.3.14.

Coefficienți de bonitare pentru vegetația pajiștei

Cod	Valoare pastorală	Coefficient
01	4,51 – 5,00	1,0
02	4,01 – 4,50	0,9
03	3,51 – 4,00	0,8
04	3,01 – 3,50	0,7
05	2,51 – 3,00	0,6
06	2,01 – 2,50	0,5
07	1,51 – 2,00	0,4
08	1,01 – 1,50	0,3
09	0,51 – 1,00	0,2
10	sub 0,50	0,1

1.4. Intervenții antropice și starea de calitate a terenurilor

În cadrul complexului de factori ecologici un rol important îl are și l-a avut activitatea omenească. Intervenția omului asupra învelișului de soluri (și a ecosistemelor naturale, în general), a apărut încă din primele începuturi ale activității sale economice.

Influența omului asupra învelișului de soluri s-a făcut și se face întotdeauna cu un scop bine precizat și anume acela de a obține din circuitul natural un anumit produs, util din punct de vedere economic, intervenție ce s-a manifestat și se manifestă atât în mod direct, cât și indirect.

Prin intervenție indirectă asupra ecosistemelor naturale se înțelege activitatea societății omenești prin intermediul căreia se stabilește contactul cu învelișul de soluri. Astfel, extinderea suprafețelor cultivate, intensificarea procesului de producție agricolă, mai ales în condițiile aplicării unor măsuri insuficient fundamentate științific, suprapășunatul, exploatarea nerațională a pădurilor și intensificarea activităților industriale și extractive, au indus o utilizare din ce în ce mai intensă a resurselor de sol, fapt ce determină o modificare a condițiilor referitoare la desfășurarea naturală a proceselor de pedogeneză, uneori în sens pozitiv dar și de multe ori în mod negativ, fapt ce face ca solul să nu mai poată îndeplini, în parte sau în totalitate, funcțiile sale fundamentale de suport și mediu de viață pentru plantele cultivate sau din fitocenozele naturale. Astfel se manifestă, de fapt, "*poluarea solului*" (ind.

29), care definește în concepția ecologică modernă prin *totalitatea fenomenelor și proceselor care produc dereglarea funcționării normale a solului ca suport și mediu de viață pentru diferite ecosisteme naturale sau create de om și a mediului înconjurător* (sol - apă - microorganisme - plante - animal - om - societate – biosferă). Amploarea și marea diversitate a acestor fenomene, cu implicații grave pentru calitatea și cantitatea producției vegetale impune, ca o necesitate imperioasă, inventarierea, evaluarea, localizarea și clasificarea solurilor afectate de asemenea procese.

Pentru identificarea, caracterizarea, clasificarea și cartografierea solurilor poluate este necesar să se aibă în vedere un ansamblu de criterii definite prin: natura și sursa poluării, gradul de poluare, activitățile care generează poluarea etc. În general, solurile poluate se clasifică la nivel de clasă, tip, grad și varietate de poluare (Răuță și colab., 1980).

Clasele de poluare sunt în funcție de natura lor: poluare fizică, chimică, biologică și radioactivă.

După "*Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice*" indicatorul "**POLUARE**" arată natura și sursa poluantului (tipul de poluare), precum și gradul de poluare.

Acest indicator se notează cu litera P urmat de o literă mică (ind.28) exprimând tipul de poluare și de o cifră (de la 1 la 5) care indică gradul de poluare (ind. 29).

În funcție de natura și sursa de poluare întâlnim următoarele tipuri de poluare a solului:

- Pa - poluare prin lucrări de excavare la zi (exploatări miniere la zi, balastiere, cariere etc.)
- Pb - poluare cu deponii, halde, iazuri de decantare, depozite de steril de la flotare, depozite de gunoaie etc.
- Pc - poluare cu deșeuri și reziduuri anorganice (minerale, materii anorganice, inclusiv metale, săruri, acizi, baze) de la industrie (inclusiv industria extractivă)
- Pd - poluare cu substanțe purtătoare de către aer (hidrocarburi, etilenă, amoniac, bioxid de sulf, cloruri, fluoruri, oxizi de azot, compuși cu plumb etc)
- Pe - poluare cu materii radioactive
- Pf - poluare cu deșeuri și reziduuri organice de la industria alimentară și ușoară
- Pg - poluare cu deșeuri și reziduuri vegetale agricole și forestiere
- Ph - poluare cu dejecții animale
- Pi - poluare cu dejecții umane
- Pj - poluare prin eroziune și alunecare
- Pk - poluare prin sărăturare
- Pl - poluare prin acidifiere
- Pm- poluare prin exces de apă

- Pn - poluare prin exces sau carențe de elemente nutritive
- Po - poluare prin compactare, inclusiv formare de crustă
- Pp - poluare prin sedimente produse prin eroziune
- Pq - poluare prin pesticide
- Pr - poluare cu agenți patogeni contaminați (agenți infecțioși, toxine, alergeni etc)

Indicele sintetic al efectului poluării solului este reprezentat fie prin reducerea calitativă și/sau cantitativă a producției vegetale raportată la producția vegetală care se poate obține în condițiile în care solul este practic nepoluat, fie prin cuantumul investițiilor și cheltuielilor curente ce revin anual la o cultură, pe o anumită unitate de suprafață necesare pentru prevenirea fenomenelor de poluare efectivă și actuală, astfel încât să se asigure recolte neafectate de poluare.

Pentru aprecierea capacității de producție a solurilor afectate de poluare au fost obținute curbe de regresie folosind aproximarea liniară,), manifestare reprezentată apoi sub formă numerică.

Față de cele prezentate rezultă că evaluarea terenurilor în condițiile unei economii de piață reprezintă unul din indicatorii siguri ai ofertei din domeniul resurselor funciare, iar cunoașterea acestora de către fiecare deținător se poate face în urma investigațiilor din teren și laborator, notele de bonitare rezultate din prelucrarea datelor obținute conform MESP- ICPA București, 1987 constituind singura metodă de apreciere calitativă și legală a acestora.

Evaluarea calitativă a solurilor și terenurilor este deci o componentă esențială a fondului funciar agricol, fără de care nu se poate stabili valoarea de piață a resurselor de soluri și terenuri folosite în agricultură. Ca urmare a unei îndelungate tradiții, în prezent, în România, această evaluare se face în principal prin bonitare, respectiv în raport cu capacitatea de producție de biomasă vegetală pentru diferite folosințe și culturi. Această abordare, deși ușor de aplicat, este totuși departe de a fi suficientă, deoarece are în vedere doar una (chiar dacă este cea mai importantă) dintre numeroasele funcții ale solului în cadrul ecosistemelor naturale și ale serviciilor pe care acesta le poate aduce societății umane.

Astfel, evaluarea numai prin bonitare prezintă o serioasă subestimare a valorii reale a solului, prin neglijarea rolului acestuia în ceea ce privește mediul ambiant, biodiversitatea și reglarea fluxurilor de energie și materie pe suprafața terestră. Orientarea actuală în cadrul Uniunii Europene (de a pune accentul pe rolul solului în protecția mediului ambiant – fără a neglija însă și valoarea fitoproductivă a acestuia) oglindește o creștere a valorii economico-sociale și ambientale a resurselor de sol, redată în sintagma „solul este piatra de boltă a mediului” (soil: the keystone of the environment), formulată de Prof. Nortcliff, secretarul general al IUSS, la Congresul Eurosoil de la Freiburg (2004), citat de I. Munteanu(2004). Această situație impune regândirea concepției actuale folosită în evaluarea calitativă a terenurilor

agricole, în sensul completării metodologiei existente cu indicatori noi, care să răspundă mai bine cerințelor actuale ale societății în ceea ce privește utilizarea și conservarea resurselor de sol și protecția mediului înconjurător, fapt pentru care I. Munteanu și M. Dumitru (ICPA București, 2005) au în vedere două moduri de abordare: Completarea cu indicatori de mediu a metodologiei de bonitare actuală și introducerea de indicatori - criterii - specifici pentru evaluarea terenurilor agricole marginale sau neproductive.

Indicatorii de mediu care se consideră necesari a fi introduși sunt următorii:

- Capacitatea de reținere și transmitere a apei (grupa hidrologică de sol);
- Nivelul de încărcare și capacitatea de reținere și eliberare a metalelor grele;
- Capacitatea de reciclare a deșeurilor, reziduurilor petroliere, erbicidelor, fungicidelor și insecticidelor;
- Capacitatea de reținere și/sau transmitere a amoniului, nitraților și altor elemente nutritive;
- Capacitatea de stocare (sechestrare) a carbonului organic, de contribuție la reducerea efectului de seră;
- Emisia de compuși organici volatili (VOC).

Indicatori pentru evaluarea terenurilor marginale sau neproductive (conform principiului că nu există teren fără valoare)

– Terenuri cu exces de umiditate (ex: mlaștini, smârcuri):

- Nivelul biodiversității;
- Producerea de oxigen;
- Producerea de compuși organici volatili (VOC);
- Capacitatea de epurare;
- Funcția hidrologică și microclimatică în raport cu terenurile vecine;
- Valoarea cinegetică;
- Stocarea de carbon organic;
- Valoarea ambientală-turistică.

Terenuri cu pante mari (coaste neerodate sau erodate):

- Capacitatea de suport pentru viața sălbatică și biodiversitate;
- Valoarea cinegetică;
- Efectul hidrologic asupra terenurilor vecine;
- Capacitatea de stocare a carbonului organic;
- Valorificarea pastorală;
- Valorificarea ca resurse de materiale de construcție (piatră, nisip, pietriș);
- Pretabilitatea la amenajarea de situri de stocare a deșeurilor.

Terenuri cu salsodisoluri

- Valoare ca teren de agrement pentru diferite activități turistice (ex. călărit);
- Nivelul biodiversității (valoare biologică);

- Valoare pentru creșterea în regim liber și recreere a unor animale domestice (ex. găște, rațe, porci);
- Pretabilitate la amenajare de situri pentru depozitarea deșeurilor;
- Capacitate de stocare a carbonului organic.

Terenuri cu stâncărie

- Capacitate de suport pentru viața sălbatică;
- Nivelul biodiversității;
- Valoare cinegetică;
- Valoare ca surse de materii prime (piatră, nisip);
- Valoare pentru amenajarea de situri privind depozitarea deșeurilor de diferite tipuri;
- Valoarea turistică și de agrement;
- Amenajarea de capacități turistice.

Evident, toți indicatorii enumerați mai sus necesită a fi graduați (scalați) pe trepte în funcție de folosința/destinația avută în vedere.

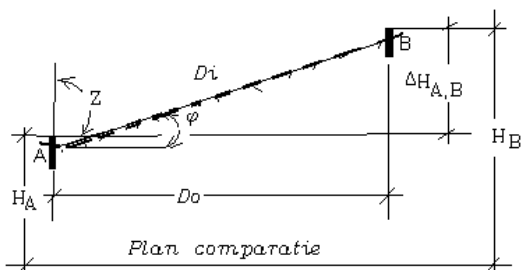
Lipsa indicatorilor de mediu din actuala metodologie de evaluare calitativă a solurilor și terenurilor-mai ales a celor așa zis neproductive sau marginale pentru producția agricolă conduce la subestimarea valorii acestora și preluării la prețuri de nimic de către diferite organizații sau persoane fizice interesate de alte utilizări decât agricultura.

2.1. Noțiuni topografice de bază

2.1.1. Elemente de bază

În lucrările topografice, se operează, în mod frecvent, cu mărimi liniare și unghiulare ce se măsoară pe teren sau se deduc prin calcule. Dacă punctele A și B de pe suprafața topografică (fig.2.2.1) sunt marcate în teren, se deosebesc următoarele :

a) Aliniamentul reprezintă linia dreaptă ce unește **Fig.2.1.1**



doi puncte din teren.

În plan orizontal, se prezintă ca o linie dreaptă, iar în plan vertical, ca o linie sinuoasă.

Îndesirea punctelor de pe un aliniament se face prin operația de jalonare;

b) Distanța înclinată (D_i) este distanța măsurată între două puncte, după linia de cea mai mare pantă. Poate fi măsurată direct sau indirect. Se poate determina și prin calcul pentru operația de trasare în teren, cu ruleta, când panta terenului este mare ;

c) Distanța orizontală (D_o) reprezintă proiecția distanței înclinate pe un plan orizontal.

Se poate determina prin calcul sau prin măsurarea directă sau indirectă în teren;

d) Suprafața de nivel reprezintă locul geometric al punctelor de același potențial al gravitației. Pe suprafețe mici, se poate asimila cu planul orizontal al locului cel mai de jos al regiunii ce avem de ridicat; în acest caz, avem de-a face cu suprafața de comparație.

Pentru România suprafața de nivel “zero” este “ zero fundamental Marea Neagră - Constanța”;

e) Cota absolută (H_i) reprezintă distanța pe verticală de la suprafața de nivel zero la punctul în cauză (se mai poate nota și cu Z_i).

Când cota este scrisă lângă fiecare punct topografic ,avem de- a face cu un plan cotate. Pe baza planului cotate, se poate obține planul cu curbe de nivel; curba de nivel fiind locul geometric al punctelor de aceeași cotă;

f) Diferența de nivel ($\Delta H_{i,i+1}$) reprezintă distanța pe verticală dintre suprafețele de nivel ce trec prin punctele în cauză. Diferența de nivel poate fi determinată prin măsurători directe : nivelmentul geometric efectuat cu instrumente ce asigură vize orizontale sau prin măsurători indirecte: nivelmentul trigonometric când se măsoară unghiuri zenitale

sau unghiuri de pantă și distanțe. În legătură cu nivelmentul geometric avem noțiunile de portee (distanța de la aparat la miră) și niveleu (distanța dintre două mire succesive pe un traseu de nivelment geometric);

g) Profilul topografic al terenului (PT) este reprezentarea grafică a liniei de intersecție a suprafeței solului cu un plan vertical în care scara înălțimilor este mai mare decât cea a lungimilor

Profilul topografic poate fi executat perpendicular pe axul lucrării (profil transversal) sau în lungul axului principal al lucrării (profil longitudinal: axul unui drum, axul unui canal etc.). Atât profilul transversal, cât și profilul longitudinal se pot reprezenta apelând la un plan cotelat sau un plan cu curbe de nivel;

h) Unghiul vertical poate fi măsurat față de orizontala locului ($\varphi =$ unghi de pantă) sau față de verticala locului ($Z =$ unghi zenital). $\varphi + z = 100^G$;

i) Panta terenului (p) reprezintă linia ce unește două puncte în plan înclinat.

$$p = \frac{\Delta H_{A,B}}{d_{A,B}} = \operatorname{tg} \varphi \Rightarrow \varphi = \operatorname{arctg} p$$

$$p\% = \frac{\Delta H_{A,B}}{d_{A,B}} \cdot 100 \quad ; \quad p^{\circ/00} = (\Delta H_{A,B} / d_{A,B}) \cdot 1000$$

În calculele curente panta se va introduce numeric: ex. 3,5% se va introduce 0,035.

În lucrările de I.F., panta se poate determina cu formula de mai sus pentru panta terenului și pantele axelor longitudinale, iar cu relația:

$$p = \frac{l}{\operatorname{ctg} \varphi} = \frac{l}{m} \quad ; \quad \text{se exprimă înclinarea taluzelor digurilor, canalelor, teraselor etc.}$$

teraselor etc.

(dacă $\frac{l}{m} = \frac{l}{1,5}$), rezultă că la 1 m pe verticală corespunde 1,5 m pe orizontală.

j) Unghiul orizontal (α) reprezintă unghiul dintre proiecțiile orizontale a două linii de vizare ale teodolitului, măsurate pe cercul orizontal al aparatului. Unghiurile orizontale în topografie presupun cunoașterea primei laturi a unghiului și sensul de măsurare; unghiul orizontal fiind o diferență între două citiri pe cercul orizontal gradat:

$\alpha_i = C_{di} - C_{si}$; unghiul orizontal se poate măsura cu raportorul direct de pe plan. Unitatea de măsură poate fi : grade sexazecimale (cercul = 360^0 ; $1^0 = 60'$; $1' = 60''$) sau grade centezimale (cercul = 400^g ; $1^g = 100^c$; $1^c = 100^{cc}$);

k) Orientarea unei direcții ($\theta_{i,i+1}$) reprezintă unghiul orizontal format de direcția NORD, ca direcție de referință, sau o paralelă la această direcție și direcția în cauză, măsurat în sensul acelor de ceasornic (cele două puncte trebuie sa fie unite). Funcție de direcția NORD considerată, se disting și orientări diferite : geografice și magnetice .
 $X \rightarrow$ NORD

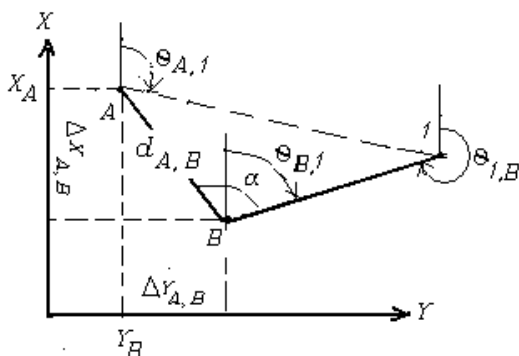


Fig.2.1.2

În cazul planurilor topografice la scară mare, necesare proiectării curente, distanța maximă între două puncte fiind de aproximativ 4 km , se poate considera că direcțiile nordului geografic în cele două puncte sunt paralele.

D) Poziția punctelor în plan este definită prin coordonate (fig.2.2.2). În topografie, sistemul de axe se alege astfel, încât direcția axei X să fie paralelă cu direcția NORD (sistemul de axe geodezic);

1.1) Coordonatele rectangulare absolute (X_i, Y_i) sunt mărimi liniare ce definesc poziția în plan orizontal a unui punct, reprezentând distanțele de la punctul în cauză la sistemul de axe (perpendicular pe acesta);

1.2) Coordonatele rectangulare relative ($\Delta X_{i,i+1}; \Delta Y_{i,i+1}$) reprezintă proiecțiile distanței orizontale ($d_{i,i+1}$) pe axele X, respectiv Y, ale sistemului de axe de coordonate ;

1.3) Coordonatele polare ($\alpha_i; d_{A,i}$) reprezintă unghiul polar și raza vectoriale ce definesc poziția unui punct în plan față de o dreaptă de referință

$(\overline{A,B})$; Un punct “i” poate fi poziționat astfel : $i(d_{A,i}, \alpha_i)$ sau : $i(d_{A,i}, \theta_{A,i})$;

1.4) poziția unui punct în plan poate fi definită și prin coordonate echerice (abscisa și ordonata) definite față de o direcție de referință dată prin două distanțe perpendiculare între ele : $i(d_i \perp d_2)$;

m) Suprafața topografică . Indiferent de panta terenului, pe plan apar suprafețe orizontale, singurele care interesează practica și devin utilizabile în diferite domenii. Suprafața ocupată de construcție corespunde cu proiecția orizontală a suprafeței reale (construcțiile cu fundația orizontală). Suprafețele înscrise în “Cartea Funciară” sau în “Titlurile de proprietate” sunt suprafețe reduse la orizontală. Unitatea de măsură pentru suprafețe este m^2 sau ha :

(1 ha = 10000 m^2 ; 1 ha= 100 ari; 1 ar= 100 m^2).

n) Scara planului poate fi grafică (întocmită odată cu planul), numerică și directă.

Scara numerică reprezintă raportul dintre distanța din plan (d) și distanța corespunzătoare din teren (D) între aceleași puncte.

$$\frac{1}{N} = \frac{d}{D} \quad ; \quad N = \text{numitorul scării} \quad ; \quad \Rightarrow D = d \cdot N \quad ; \quad d = \frac{D}{N} \quad ; \text{scara}$$

1:500 \rightarrow 1 cm de pe plan = 5 m în teren .Scarile standardizate \rightarrow 1:1.10ⁿ ; 1:2.10ⁿ ; 1:2,5.10ⁿ ; 1:5.10ⁿ ; n = 1÷ 6

Scara directă : 1 cm = 10 m ; 1 mm = 1 m ș.a.m.d.

În topografie singurul element care ține cont de scară este distanța orizontală ;

o) Sistemul de axe folosit în prezent în România este sistemul de axe geodezic (cu axa X pe direcția NORD) și cu sensul direct (sensul acelor de ceasornic) de gradare.

Gradarea se face, în general, în grade centezimale : 1 cerc = 400^g ; 1^g = 100^c ; 1^c = 100^{cc};

p) Semne convenționale

O parte din detalii pot fi reprezentate pe planuri și hărți prin dimensiunile lor naturale reduse la scară. Detaliile cu dimensiuni prea mici, care prin transpunerea la scară își pierd elementul caracteristic, se vor reprezenta pe hărți și planuri prin semne convenționale. Semnul convențional prin forma sa geometrică sau artistică, cu formă și mărime stabilite în mod convențional sugerează imaginea și natura unui obiect sau a unui detaliu topografic. Semnele convenționale sunt stabilite prin normative (Normativul C

110/69). Când semnele convenționale sunt altele decât cele din normative, pe plan va apărea o legendă.

Semnele convenționale se grupează în două categorii:

p.1. - pentru reprezentarea planimetrică a detaliilor grupate astfel :

a) semne convenționale de contur (limitele detaliilor se reprezintă prin figuri asemenea cu cele de pe teren : păduri, grădini, mlaștini etc.);

b) semne convenționale de scară (pentru detalii ce nu se pot reprezenta la scară și indică exact locul detaliului prin centrul semnului convențional);

c) semne convenționale explicative care completează primele două categorii (o pădure reprezentată prin conturul ei, poate cuprinde indicații referitoare la specie, vârstă, grosimea medie a arborilor, înălțimea medie etc.).

p.2. - semne convenționale pentru reprezentarea reliefului (cea mai folosită metodă este reprezentarea prin curbe de nivel).

Prin semne convenționale se reprezintă : rupturi de teren, râpe, terase, ravene, viroage, alunecări de teren, prăpăstii, grohotișuri etc.

2.1.2. Probleme ce se pot rezolva pe un plan

a) *Determinarea coordonatelor rectangulare ale unui punct*

Scop : necesare pentru determinarea distanțelor orizontale, a orientării unei direcții, a unghiurilor orizontale .

Se stabilește mai întâi direcția Nord și, implicit, direcția axei X de pe planul în cauză.

a.1) Când nu se ține cont de deformația suportului pe care s-a realizat planul :

-se stabilesc coordonatele colțului caroului în care se află punctul P și se măsoară cu o riglă segmentele a_1 și b_1 ($a_1 \perp b_1$) față de colțul S-E al caroului în cauză, ținând cont de scara planului, se vor calcula coordonatele rectangulare ale punctului

$$P : X_P = X_C + a_1 \cdot N \cdot 10^{-3} ; \quad Y_P = Y_C + b_1 \cdot N \cdot 10^{-3}$$

în care : a_1 și b_1 în mm .

Exemplu numeric :

$X_C = 7200$ m ; $Y_C = 5600$ m , coordonatele colțului S-V ale caroului în care se află punctul P , ale cărui coordonate urmează să fie determinate .
Scara planului = 1:5000.

S-au măsurat segmentele : $a_1 = 16,5$ mm și $b_1 = 14,2$ mm

$$\rightarrow X_P = 7282,5 \text{ m} ; \quad Y_P = 5671,0 \text{ m} .$$

a.2) Când se ține cont de deformația planului :

$$X_P = X_C + \Delta X ; \quad \Delta X = K_X \cdot a_1 \cdot N \cdot 10^{-3}$$

$$Y_P = Y_C + \Delta Y ; \Delta Y = K_Y \cdot b_1 \cdot N \cdot 10^{-3}$$

$$K_X = \frac{D_T}{a} ; K_Y = \frac{D_T}{b} ;$$

$$D_T = X_{C+1} - X_C = Y_{C+1} - Y_C.$$

D_T = distanța teoretică la care s-au dus liniile caroiajului, în mm ;
a, b = latura caroiajului pe direcția X , respectiv pe axa Y , măsurate direct pentru caroul în cauză, în mm ;
a₁, b₁ = segmentele măsurate din punctul P perpendicular pe laturile caroului în cauză .

Caroiajul rectangular are de regulă latura de 10 cm.

a.3) Determinarea coordonatelor unor puncte de pe un plan fără caroiaj, dar când se cunosc coordonatele rectangulare a cel puțin două puncte.

Exemplu numeric:

Se cunoaște:

$$X_1 = 2042,0m \quad ; \quad X_2 = 2200,0m$$

$$Y_1 = 3050,0m \quad ; \quad Y_2 = 3270,0m$$

Scara planului: 1:1000 ; Se

cere:
 X_i
 Y_i

Pe o coală de calc se desenează un caroiaj rectangular, alegându-se originea caroiajului funcție de coordonatele punctelor cunoscute .

Se raportează pe calc punctele de coordonate cunoscute (punctele“1“ și“2“) și apoi se suprapune foaia de calc peste planul în cauză producând suprapunerea punctelor (de coordonate cunoscute) raportate pe calc cu punctele corespunzătoare de pe plan.

După realizarea suprapunerii, se va transpune caroiajul de pe calc pe plan (prin înțepare), se vor scrie liniile caroiajului și apoi se vor putea determina coordonatele rectangulare ale punctelor “ i “ de pe plan conform variantei « a1 »

b) Raportarea pe plan a unui punct prin coordonate rectangulare

Scop : trecerea pe un plan a unor puncte de sprijin (puncte de stație) , a unor puncte de detaliu, racordare de planuri etc.

Urmează să se treacă pe un plan cu caroiaj un punct de coordonate cunoscute ($X_R = 3437,9$ m ; $Y_R = 3676,4$ m), punct ce poate face parte din rețeaua de sprijin (determinat după întocmirea planului în cauză).

Latura caroiajului = 10 cm,
scara planului = 1:500 (N = 500)

Se va identifica mai întâi caroul în care urmează să fie raportat punctul R de coordonate cunoscute și se vor citi coordonatele colțului caroului ($X_C = 3400 \text{ m}$; $Y_C = 3650 \text{ m}$) .

$$C_1 = (X_R - X_C) \cdot \frac{10^2}{N} = \frac{37,9}{5} = 7,58 \text{ cm} ; C_2 = (Y_R - Y_C)$$

$$\cdot \frac{10^2}{N} = \frac{26,4}{5} = 5,28 \text{ cm} .$$

La intersecția celor două segmente C_1 și C_2 (transpuse pe plan față de laturile caroului în cauză), se va marca punctul R. După raportarea punctului (sau a punctelor) se va verifica poziția prin măsurarea distanței față de alte puncte de coordonate cunoscute, existente pe plan sau obținute ca rezultat al raportării). Metoda se recomandă pentru raportarea unui număr mic de puncte, puncte determinate ulterior întocmirii planului pe care urmează să fie raportate.

c) *Determinarea distanțelor*

Scop : stabilirea reperajului pentru un punct de sprijin, stabilirea elementelor necesare în operația de trasare, în proiectare, determinarea unor pante, reprezentarea grafică a profilelor etc.

c.1) Când distanța este o linie dreaptă .

c.1.1.) Prin folosirea scării numerice :

$$\frac{d}{D} = \frac{1}{N} \rightarrow D = d \cdot N \cdot 10^{-2} , \text{ în care :}$$

d = distanța măsurată pe plan, în cm ;

D = distanța corespondentă din teren, în m ;

N = numitorul scării planului .

c.1.2.) Din coordonatele rectangulare ale celor două puncte :

Coordonatele rectangulare ale celor două puncte trebuie să fie date în inventarul de coordonate. Nu se recomandă determinarea coordonatelor de pe plan și apoi pe baza acestora să se determine distanța .

$$d_{i,i+1} = \sqrt{\Delta X_{i,i+1}^2 + \Delta Y_{i,i+1}^2} ; d_{i,i+1} = \text{distanța orizontală din teren, m.}$$

c.2.) Când distanța este o linie frântă

Distanța în cauză poate fi determinată prin măsurarea fiecărui segment din componența distanței prin apelarea la scara numerică sau grafică.

Practic, se poate folosi marginea unei coli de hârtie pe care se vor cumula segmentele “ $\hat{1},1$ “ , “ $1,2$ “ , ..., “ $3,F$ “ , transformând linia frântă într-o linie dreaptă care poate fi mai ușor măsurată (crește precizia prin reducerea erorii de citire) ; $\hat{1}$ =începutul traseului, F =finalul traseului.

$$d_{\hat{1},F} = d_{\hat{1},1} + d_{1,2} + d_{2,3} + \dots + d_{i,F}$$

c.3.) Când distanța reprezintă o linie sinuoasă

Se va folosi curbimetrul sau se va transforma traseul în cauză într-o sumă de segmente (prin transformarea liniei curbe într-o linie frântă) ce se vor măsura cumulat .

d.) *Determinarea orientării unei direcții*

Scop : pentru găsirea unei direcții în teren, calculul unui unghi orizontal etc.

d.1.) Cu raportorul :

Se va măsura cu raportorul față de direcția Nord trasată pe plan. Se aplică numai în cazuri singulare pentru găsirea unei direcții în teren , sau în vederea unor studii expeditiv.

!!!! Vezi unitatea de măsură pentru raportorul folosit.

d.2.) Prin calcul :

Se apelează la coordonatele rectangulare ale punctelor în cauză (în faza de proiectare)

$$\theta_{i,i+1} = \arctg \frac{Y_{i+1} - Y_i}{X_{i+1} - X_i}$$

e.) *Determinarea unui unghi orizontal*

Scop : pentru elementele necesare operației de trasare , pentru orientarea în teren față de o direcție cunoscută etc.

e.1.) Cu raportorul :

Numai pentru aflarea aproximativă a unei direcții din teren în vederea întocmirii proiectului de ridicare a unei suprafețe , sau pentru trasarea unor construcții provizorii .

!!!! Vezi unitatea de măsură pentru raportorul folosit.

e.2.) Prin calcul :

Se poate determina unghiul orizontal α ca diferența dintre orientările celor două drepte ce definesc unghiul în cauză.

Sunt cunoscute coordonatele rectangulare ale punctelor A, B, 5.

$$\alpha = \theta_{A,5} - \theta_{A,B}$$

În general, elementele folosite în operația de trasare se vor determina pe baza unui calcul, evitându-se măsurarea directă pe plan .

f.) *Determinarea cotelor unor puncte*

Scop: găsirea altitudinii la care urmează să se execute lucrarea, în faza de proiectare : calculul volumului de terasamente, profile transversale și longitudinale, calculul pantelor etc., sau în operația de trasare (fig.2.1.3).

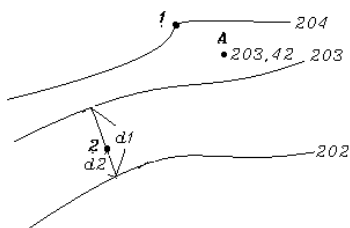


fig.2.1.3

f.1.) De pe planuri cotate :

Cota punctului este scrisă lângă punctul în cauză , $H_A = 203,42 \text{ m}$.

f.2.) De pe planuri cu curbe de nivel

f.2.1.) Punctul se află pe curba de nivel: $H_1 = 204 \text{ m}$.

f.2.2.) Punctul se află între două curbe de nivel :

$$H_2 = H_{\text{CURBĂ}} + \Delta H ; \quad H_{\text{CURBĂ}} = 202 \text{ m} ; \quad \Delta H = \frac{E \cdot d_2}{d_1} ,$$

E = echidistanța curbelor de nivel (diferența între două curbe de nivel alăturate) ; $E = 1 \text{ m}$

d_1 și d_2 = distanțe măsurate perpendicular pe curbele de nivel în cauză (d_1 = distanța între curbele de nivel între care se află punctul de cotă necunoscută ; d_2 = distanța de la curba de valoare mică la punctul în cauză) ; d_1 și d_2 în aceeași unitate de măsură.

În general, calculul se raportează față de curba vecină de cotă mai mică .

g.) Construirea profilului transversal între două puncte, de pe un plan cu curbe de nivel.

Scop: în faza de proiectare, studii pentru completarea cu măsurători , calcule terasamente etc.

Între două puncte specificate pe plan, urmează să se întocmească un profil transversal și, în acest scop, se vor parcurge următoarele etape :

-se unesc cele două puncte în cauză ;

-se numerotează punctele de pe direcția profilului transversal în cauză sau de pe axul lucrării (în cazul unui profil longitudinal) la intersecția cu curbele de nivel;

-se măsoară distanțele cumulate de pe plan față de un capăt al profilului ;

-se stabilesc cotele punctelor la intersecția cu curbele de nivel ;

Toate măsurătorile și prelucrările, în vederea reprezentării grafice a profilului în cauză, se recomandă să se treacă într-un tabel gândit pentru acest scop.

Alegându-se scările corespunzătoare (pentru distanțe și cote), se va reprezenta grafic profilul în cauză. În general, pentru cote scara este mai mare decât cea pentru distanțe. Diferența poate să ajungă până la maxim de zece ori .

h.) Metode de determinare a suprafețelor

Scop : la întocmirea devizului pentru ridicările topografice, pentru aflarea valorii suprafețelor de pe planurile întocmite ca rezultat al aplicării Legii 18 /1991, în cazul parcelărilor sau detașărilor de suprafețe, pentru stabilirea suprafețelor caracteristice cerute de H.G.834/1991 (anexa 1, pct.34) etc .

Funcție de metoda aplicată în determinarea suprafețelor (grafic, numeric și mecanic), nu întodeauna este necesară raportarea la scară a punctelor ce definesc suprafața în cauză .

h.1.) Metode grafice

Pentru aplicarea metodelor grafice, este necesară raportarea la scară a suprafeței în cauză.

Metodele grafice constau în preluarea elementelor liniare de pe plan și introducerea lor, transformate funcție de scara planului, în formulele cunoscute din geometria plană .

În acest caz, suprafața va fi determinată cu o precizie mai mică, precizie ce depinde de scara planului, precizia cu care se măsoară elementele de pe plan, cât și de deformarea în timp a suportului pe care s-a raportat suprafața în cauză .

h.1.1.) Descompunerea în forme geometrice simple (de obicei, în triunghiuri pornind dintr-un vârf al poligonului ce reprezintă suprafața în cauză) :

-se măsoară H_i și D_i pe plan

($H_i \perp D_i$ = distanțe orizontale reprezentând baza, respectiv, înălțimea triunghiurilor rezultate ; se masoară în cm sau în mm) ;

-se transformă elementele măsurate funcție de scara planului ;

-se calculează suprafața ca sumă de suprafețe parțiale :

$$S = \sum_1^n S_i \quad ; \quad S_i = \frac{D_i \cdot H_i}{2}$$

Pentru verificare, se va alege altă împărțire în forme geometrice simple (de exemplu folosind ca bază de plecare un alt punct de pe conturul suprafeței).

Între cele două suprafețe se admite o diferență ce trebuie să se încadreze în toleranța admisă :

$$T = 0,0003 N \sqrt{S} \quad ;$$

N = numitorul scării planului ; S în m^2 ,

sau : $E_S = (S_{Max} - S_{Min}) / S_{Max} < 1\%$

h.1.2.) Metoda pătratelor module (metoda paletelor)

Se suprapune un calc milimetric peste suprafața în cauză și se numără apoi modulele întregi și modulele fracționare care, prin aproximare, se transformă în module întregi:

$$S = \sum_1^n s \quad ; \quad s = \text{suprafața unui pătrat funcție de scara planului.}$$

Exemplu numeric :

Pe un plan 1:2000 ($N = 2000$) s-au numărat 21 module întregi (de 1 cm^2) și din cele fracționare au mai rezultat încă 6 module (nr.total module de $1 \text{ cm}^2 = 27$).

Pentru un modul de 1 cm^2 de pe plan corespunde o suprafață în teren de 400 m^2 , astfel că suprafața corespondentă din teren va fi :

$S = 27 \times 400 \text{ m}^2 = 10800 \text{ m}^2$. Se poate folosi pentru determinarea suprafeței unui modul funcție de scară și tabelul 2.1 .

Se recomandă în cazul suprafețelor cu contur neregulat .

h.1.3.) Metoda paralelelor echidistante

Peste suprafața reprezentată la scară, se suprapune o rețea de drepte paralele echidistante .

Se măsoară laturile trapezelor astfel formate : b_1, b_2, \dots, b_n ce au înălțimea h (se recomandă echidistanța de 5 mm pe plan). Se măsoară în plus înălțimile trapezelor marginale : h_1 și h_2 (pentru calculul suprafeței de completare).

Suprafața totală va fi o însumare de suprafețe parțiale ce reprezintă media celor două baze înmulțită cu înălțimea trapezului .

$$S = (0,5 b_1 + b_2 + \dots + b_8 + 0,5 b_9) \cdot h + 0,5(b_1 h_1 + b_9 h_9) .$$

Cazul general :

$$S = (0,5 b_1 + \sum_2^{n-1} b_i + 0,5 b_n) \cdot h + \Delta S ;$$

ΔS = suprafața de completare .

Se va ține cont de scara planului astfel că în relația de calcul se vor introduce valorile corespondente din teren .

Determinarea suprafețelor pe cale grafică trebuie făcută de cel puțin două ori, apelând la elemente liniare diferite, dar care rezultă dintr-o nouă împărțire în figuri geometrice simple.

Se va lua media celor două valori, cu condiția încadrării în toleranța admisă , de exemplu pentru $S = 1$ ha și $N = 2000 \rightarrow T = \pm 60 \text{ m}^2$.

h.2.) Metode numerice

Se bazează pe cunoașterea unor valori numerice: distanțe, coordonate polare sau rectangulare, elemente ce definesc poziția planimetrică a punctelor de pe conturul suprafeței .

Nu este necesară reprezentarea la scară a suprafeței în cauză .

Alegerea, uneia sau alteia dintre metodele numerice, este funcție de situația din teren și, implicit, de elementele cunoscute .

h.2.1.) Când în teren se măsoară numai distanțe (metoda intersecțiilor de distanțe)

Elemente măsurate în teren: a_i, b_i, c_i ; reprezentând laturile triunghiurilor în care s-a descompus suprafața în cauză, descompunerea s-a efectuat față de punctul central al suprafeței.

$$S_i = \sqrt{p_i(p_i - a_i) \cdot (p_i - b_i) \cdot (p_i - c_i)} ; p_i = \frac{a_i + b_i + c_i}{2} ; S = \sum_1^n S_i$$

h.2.2.) Când se fac ridicări în teren prin metoda coordonatelor echerice.

Elemente măsurate în teren (trcute direct pe schiță) : $l_i, h_i ; l_i \perp h_i$.

$$S_i = \frac{l_i \cdot (h_i + h_{i+1})}{2} \rightarrow S = \sum_1^n S_i .$$

h.2.3.) Când se cunosc coordonatele polare (s-a aplicat în teren metoda radială).

Elemente măsurate în teren : l_i și α_i : stația se plasează aproximativ în centrul suprafeței în cauză.

$$S_i = 0,5 \cdot (l_i \cdot l_{i+1} \cdot \sin \alpha_i) ;$$

$$S_1 = 0,5 \cdot l_1 \cdot l_2 \cdot \sin \alpha_1 ;$$

$$S_2 = 0,5 \cdot l_2 \cdot l_3 \cdot \sin \alpha_2 ; \dots ;$$

$$S_n = 0,5 \cdot l_n \cdot l_1 \cdot \sin \alpha_n$$

$$\rightarrow S = \sum_1^n S_i$$

h.2.4.) Când se cunosc coordonatele rectangulare ale punctelor de pe conturul suprafeței.

Se cunosc : X_i, Y_i ; $i = 1, 2, \dots, n$

Relația generală de calcul :

$$2S = \sum_1^n X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$$

Pentru o suprafață poligonală cu 6 puncte de contur aplicând relația generală de calcul, va rezulta: $2S = X_1(Y_2 - Y_6) + X_2(Y_3 - Y_1) + X_3(Y_4 - Y_2) + X_4(Y_5 - Y_3) + X_5(Y_6 - Y_4) + X_6(Y_1 - Y_5)$

Este cea mai precisă metodă, se recomandă folosirea unui program de calcul. Formula generală a fost scrisă pentru cazul parcurgerii în sens orar al conturului.

h.3.) Metoda mecanică

Presupune reprezentarea suprafeței la scara planului și apoi folosirea unui planimetru polar.

Se aplică în cazul unor suprafețe cu contur sinuos, sau pentru verificarea unei suprafețe determinate prin metoda coordonatelor rectangulare.

Suprafața se va planimetra în sens orar, parcurgându-se conturul suprafeței în cauză.

Se recomandă, ca în punctul de pornire, unghiul dintre brațul trasor și brațul polar să fie un unghi de 90^0 , iar unghiul α (în timpul lucrului) să fie cuprins între 10^0 și 170^0 .

$S = k \cdot C$, în care :

k = coeficient de multiplicare, funcție de scara planului și de lungimea L ;

C = citirea efectuată la dispozitivul de înregistrare a turelor.

Metoda prezentată se referă la situația “ cu polul în exterior “. Coeficientul de multiplicare k se poate determina prin parcurgerea conturului unei suprafețe de valoare cunoscută (de cel puțin trei ori, cu luarea mediei dacă citirile se încadrează în limita admisibilă) $\rightarrow k = S/C$.

Planul în cauză se va fixa pe o planșetă orizontală, bine întins . În cazul în care suprafața de planimetrat este prea mare (nu se poate planimetra dintr-o singură stație), se împarte în suprafețe mai mici, fiecare suprafață planimetrându-se separat .

Urmărirea conturului suprafeței se face cu mâna liberă . Planimetrarea se va face de cel puțin trei ori luându-se media suprafețelor dacă ecartul maxim nu depășește toleranța admisă : $T = 0,0002 \cdot N \cdot \sqrt{S}$, în m^2 .

În prezent, există și alte tipuri de planimetre (cu rolă sau cu pol) la care înregistrarea datelor se face electronic (prin afișare sau înregistrare pe suport magnetic) : X PLAN 360 D, K.P-90-N, K.P-92-N, K.P-80-N, PLANIX -7 , PLANIX-6, PLANIX-7P etc.

Dintre metodele prezentate, referitoare la calculul suprafețelor, cea mai precisă este metoda analitică (când se cunosc coordonatele rectangulare ale punctelor de pe conturul suprafeței în cauză), iar cea mai expeditivă (cu precizie destul de bună) este metoda mecanică. Metoda mecanică se pretează foarte bine în cazul suprafețelor mărginite de curbe de nivel (cazul determinării volumului de apă al unui lac de acumulare).

i.) Folosirea scării numerice la calculul suprafețelor de pe un plan.

Pornind de la definiția scării numerice $\frac{d}{D} = \frac{1}{N}$, va rezulta $D = d \cdot N$,

astfel că, ridicând la pătrat, vom avea pentru o suprafață pătrată relația:

$S = s \cdot N^2$ în care :

S = suprafața corespondentă din teren ;

s = suprafața măsurată (calculată) pe plan ;

N = numitorul scării numerice .

Obs. : S și s din relația de mai sus sunt date în aceeași unitate de măsură.

Dacă: $s_{[cm]^2}$, va rezulta: $S_{[m]^2} = s_{[cm]^2} \cdot (N/100)^2$;

$s_{[mm]^2}$, va rezulta: $S_{[m]^2} = s_{[mm]^2} \cdot (N/1000)^2$;

$s_{[dm]^2}$, va rezulta: $S_{[m]^2} = s_{[dm]^2} \cdot (N/10)^2$.

În tabelul 2.1, sunt prezentate aceste transformări de pe plan în teren (s-au introdus și scările 1:1440 ; 1:2880 ; 1:3600 ; 1:7200 , care, deși nu sunt standardizate, sunt totuși întâlnite pe unele planuri cadastrale mai vechi).

În continuare sunt prezentate câteva exemple de calcul :

i.1.) Pentru: $N=1000$ și $s = 22 \text{ cm}^2$ (metoda paletelor), va rezulta : $S = 22 \cdot (1000/100)^2 = 2200 \text{ m}^2$;

i.2.) Pentru : $N = 2000$ și $s = 11 \text{ mm}^2$, va rezulta : $S = 11 \cdot (2000/100)^2 = 44 \text{ m}^2$;

tabelul 2.1

Scara Planului i	Suprafața de pe plan		
	1 mm ²	1 cm ²	1 dm ²
	Suprafața corespondentă din teren		
1:500	0,25 m ²	25 m ²	2500 m ²
1:1000	1 m ²	100 m ² = 1 ar	10 ⁴ m ² = 1 ha

i.3.) Pe la scara s-au laturile parcele

1:2000	4 m ²	400 m ²	4.10 ⁴ m ₂ = 4 ha
1:2500	6,25 m ²	625 m ²	6,25 ha
1:5000	25 m ²	2500 m ²	25 ha
1:10000	100 m ² = 1 ar	1 ha	100 ha
1:1440	2,0736 m ²	207,36 m ²	2,0736 ha
1:2880	8,2944 m ²	829,44 m ²	8,2944 ha
1:3600	12,96 m ²	1296 m ²	12,96 ha
1:7200	51,84 m ²	5184 m ²	51,84 ha

un plan 1:5000, măsurat unei

dreptunghiulare :

$L = 7,5 \text{ cm}$ și $l = 2,8 \text{ cm}$. Se cere suprafața din teren în m^2 și în hectare .

Varianta **i.3.1.** (prin folosirea tabelului):

$s = 7,5 \cdot 2,8 = 21 \text{ cm}^2$; din tabelul 2.1 rezultă : pentru scara 1:5000, $1 \text{ cm}^2 = 2500 \text{ m}^2$,

deci : $S = 21 \cdot 2500 = 52500 \text{ m}^2 = 5,25 \text{ ha}$.

- Varianta **i.3.2.** (prin transformarea elementelor măsurate pe plan apelând la formula scării numerice) :

$L = 7,5 \text{ cm}$ (PE PLAN) = 375 m (ÎN TEREN) : pentru scara 1:5000, $1 = 2,8 \text{ cm}$ (PE PLAN) = 140 m (ÎN TEREN), va rezulta : $S = L \cdot l = 52500 \text{ m}^2 = 5,25 \text{ ha}$.

În tabelele de mai jos , sunt prezentate unele unități de măsură vechi, pentru distanțe și suprafețe folosite în România și corespondentul lor în unitățile de măsură actuale .

UNITĂȚI DE MĂSURĂ PENTRU DISTANȚE		
Unde au fost folosite	Unitatea de măsură veche	Unitatea de măsură actuală
Transilvania și Bucovina	1 stânjen vienez	1,896484 m
	1 picior vienez	0,316080 m
	1 cot vienez	0,7792 m
	1 țol vienez	0,02634 m
	1 milă ungară	8,3536 km
	1 milă austriacă	7,58594 km
	1 ruth	3,1 3,16103 km
Muntenia	1 stânjen "Șerban vodă"	1,9665 m
	1 stânjen Const. Vodă"	2,02 m
	1 palmă	0,25 m
	1 deget	0,02 m
	1 linie	0,002 m
	1 prăjină	5.8995 m
	1 cot românesc	0,664 m
Moldova	1 stânjen de Moldova	2,23 m
	1 palmă	0,28 m
	1 palmac	0,03 m
	1 linie	0,003 m
	1 prăjină	6,69 m
	1 cot moldovenesc	0,637 m
Dobrogea	Cotul mic	0,65 m
	1 arșin (cot)	0,68 m
	1 ziră (cotul ing.)	0,7577 m
	1 parmac	3,1583 m

UNITĂȚI DE MĂSURĂ PENTRU SUPRAFEȚE		
Unde au fost folosite	Unitatea de măsură veche	Unitatea de măsură actuală
Transilvania și Bucovina	1 stânjien vienez pătrat	3,596652 m ²
	1 picior pătrat	0,0999 m ²
	1 țol pătrat	0,0006838 m ²
	1 jugăr ungar	0,4316 ha
	1 jugăr cadastral	0,5755 ha
	1 milă ungară pătrată	69,7826 km ²
	1 milă austriacă pătrată	57,546486 km ²
Muntenia	1 pogon	5011,7890436 m ²
	1 prăjină pogonească	208,824601 m ²
	1 stj. pătrat “Șerban Vodă”	3,87 m ²
Moldova	1 falce	14321,952 m ²
	1 prăjină fălcească	179,0244 m ²
	1 stj. pătrat moldovenesc	4,973 m ²
Dobrogea	1 ziră	1 m ²
	1 muraba	100 m ²
	1 gereb	1 ha

2.2. Cadastrul în economia de piață

2.2.1. Noțiuni introductive

Cadastrul general, ca sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării, în subsidiar include poziția, forma, mărimea, proprietatea și **valoarea** fiecărui imobil.

Valoarea imobilelor este dictată de piață și este estimată de către evaluatori, care, în calitatea lor, au nevoie de cunoștințe din domenii complexe și, nu în ultimul rând, de cunoștințe din domeniul cadastrului, ținând cont că la realizarea funcției economice evaluatorul devine autor.

Evidența cadastrală se bazează pe elemente care sunt obținute pe baza cunoștințelor dobândite din topografie, geodezie, cartografie, fotogrametrie, teledetecție, agricultură, îmbunătățiri funciare, drumuri și poduri, construcții care deservește agricultura etc., pentru partea tehnică. În ecuația economică și strategică a unei țări, cadastrul reprezintă o constantă deosebit de importantă, în baza căreia se identifică imobilele din punct de vedere tehnic, se evidențiază valoarea tuturor imobilelor și se înscriu proprietarii acestora, indiferent că sunt persoane fizice sau juridice, sau aparțin domeniului public sau privat al statului, ori fac parte din domeniul privat.

Economia de piață este considerată o formă evoluată a economiei de schimb.

Aceasta se poate defini - ca un mecanism complex de coordonare a oamenilor, a activităților și firmelor printr-un sistem de piețe și prețuri.

Evaluatorii de proprietăți imobiliare, ca profesioniști, trebuie să parcurgă și să finalizeze programe riguroase de instruire, calificare, specializare, prin care urmează să-și demonstreze competența și abilitățile, iar ca actor în realizarea părții economice a cadastrului are obligația de a cunoaște și a respecta legislația în vigoare din domeniu.

Acest aspect are menirea de a întări siguranța în dreptul de proprietate al cetățeanului, acesta devenind indispensabil unui sistem funcțional.

Analizele de specialitate trebuie să conducă la rezultate apreciable, bazate pe unele informații reale și complete, prin analizarea drepturilor de proprietate, rezultate care vor conduce în mod cert la dezvoltarea pieței imobiliare, folosirea masivă a creditului ipotecar ca instrument de susținere financiară, la dezvoltarea unui sistem real de taxe și impozite, la accelerarea investițiilor în infrastructură, la dezvoltarea rurală, urbană și regională.

Aceste aspecte vor genera valoarea imobilelor, reglând piața în curs de formare, iar abordarea profesională a estimărilor, va impune o dezvoltare economică corectă.

Astfel, ținând cont de direcțiile de dezvoltare ale economiei, orice evaluator funciar trebuie să le aibă în vedere, să fie pregătit în orice moment să-și actualizeze cunoștințele, încât odată cu reformele din domeniu să poată utiliza și să poată contribui la realizarea bazelor de date ale administrațiilor centrale și locale, totodată să poată furniza informații corecte clienților săi.

La nivelul Uniunii Europene, preocuparea realizării unui sistem performant în domeniu a fost dezbătut și prezentat de către comisia de specialitate în materialul „**Cadastru 2014**”, din care spicuiem câteva aprecieri

la concluziile Raportului: „Cadastru 2014 A report of the activities of the Commission 7 working group on modern cadasters”:

- Cadastrul 2014 va arăta situația legală completă a unui imobil, drepturile private și publice, din punct de vedere tehnic, economic și juridic, precum și constrângerile instituite pe un teritoriu administrativ.
- Profesionalismul specialiștilor în cadastru va trebui să se manifeste mai pregnant și din punct de vedere juridic, astfel evitându-se conflicte potențiale.
- Economia liberă cere flexibilitate pe piața imobilelor, în vederea utilizării acestora. Flexibilitatea poate fi obținută mai ușor de către firmele private. Pentru asigurarea coordonării unitare și asigurarea securității datelor cadastrale, sistemului public îi va reveni sarcina de supervizare și control asupra activității din domeniu.
- Tehnologia informaticii a devenit instrumentul natural de lucru și în domeniul cadastrului.
- Ca urmare a utilizării tehnologiei moderne, separarea între “hărți” și “registre” va dispărea. Separarea există datorită tehnologiei disponibile; „hârtia și creionul” nu a permis o altă soluție.
- Timpul necesar pentru a se realiza schimbările ce se impun va depinde de condițiile de start și de situația politică, economică și socială a diferitelor sisteme cadastrale naționale.
- Sistemul legislativ în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și cadastrului trebuie reformat pentru a asigura securitatea sistemelor cadastrale.
- Este nevoie de schimbarea mentalității în cadrul profesiei de specialist în cadastru, pentru a face față cerințelor economiei de piață și satisfacerii nevoilor cetățenilor.
- Pentru satisfacerea nevoilor societății, sunt necesare eforturi politice, completate cu pregătirea profesională și educația corespunzătoare.
- Fuziunea părții geografice și descriptive a cadastrului este o posibilitate de a îmbunătăți eficacitatea și eficiența sistemului cadastral.
- Realizarea evidențelor imobilelor cu atributele tehnice, juridice și economice sunt o soluție necesară pentru administrarea corectă a unei comunități locale. Pe baza acestor informații, administrația publică poate stabili strategii corecte de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung.

2.2.2. **Fond funciar. Definiție. Clasificări**

Un element foarte important care face obiectul evaluărilor funciare este **terenul**.

Legea nr. 18/1991, republicată, definește fondul funciar al României ca fiind: „Terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte.”

Terenurile se împart după cum urmează:

► **După destinație:**

2.2.2.1. Terenurile cu destinație agricolă, din care:

2.2.2.1.1. Terenurile agricole productive

2.2.2.1.1.1. Arabile(A)

În aceasta categorie se încadrează acele terenuri care se ară în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6 ani) și sunt cultivate cu plante anuale sau perene cum ar fi: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, plante furajere, legume etc. În categoria de folosință arabil se includ: arabil propriu-zis, pașiști cultivate, grădini de legume, orezarii, sere, solarii și răsadnițe, căpșunării, alte culturi perene. Se înregistrează ca terenuri arabile:

2.2.2.1.1.1.1. Terenurile destinate culturilor furajere perene (trifoisti, sparceiere, lucerniere sau alte terenuri însămânțate cu diferite amestecuri de plante leguminoase și graminee perene), care se ară o dată la cel mult 6 ani;

2.2.2.1.1.1.2. Terenurile ramase temporar neînsămânțate datorită inundațiilor, colmatărilor, degradărilor sau altor cauze;

2.2.2.1.1.1.3. Terenurile cu sere și răsadnițe sistematizate, cu mențiunea "sere" sau "răsadnițe..."

Terenurile arabile amenajate sau ameliorate prin lucrări de desecare, terasare, irigare etc. se vor delimita și se vor înscrie la arabil cu întreaga lor suprafață, incluzând și suprafețele ocupate de canale, diguri, taluzuri, debușee, benzi inierbate etc., care au lățimi mai mici de 2 m, cu excepția celor din proprietatea Societății Naționale "Îmbunătățiri Funciare" - S.A. și Companiei Naționale "Apele Romane" - S.A., care se vor înregistra la categoria de folosință curți-construcții.

2.2.2.1.1.2. Pășuni (P).

Pășunile sunt terenuri înierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin însămânțări la maximum 15-20 de ani și care se folosesc pentru pășunatul animalelor. În cadrul acestei categorii de folosință se înregistrează:

2.2.2.1.1.2.1. Pășuni curate - pășunile acoperite numai cu vegetație ierboasă;

2.2.2.1.1.2.2. Pășuni cu pomi - pășunile plantate cu pomi fructiferi, în scopul combaterii eroziunii sau a alunecărilor de teren, precum și pășunile care provin din livezi părăginite. La încadrarea acestora se va ține seama de faptul ca producția principală este masa verde care se pășunează, iar fructele pomilor reprezintă un produs secundar;

2.2.2.1.1.2.3. Pășuni împădurite - pășunile care în afară de vegetație ierboasă sunt acoperite și cu vegetație forestieră, cu diferite grade de consistență;

2.2.2.1.1.2.4. Pășuni cu tufărișuri și mărăcinișuri.

2.2.2.1.1.3 Fânețe (F).

La categoria fânețe se încadrează terenurile înierbate sau înțelenite în mod natural sau artificial prin însămânțări la maximum 15-20 de ani, iar iarba se cosește pentru fân. Se înregistrează la fânețe: fânețe curate, fânețe cu pomi, fânețe împădurite, fânețe cu tufărișuri și mărăcișișuri.

2.2.2.1.1.4. Vii (V).

În această categorie se încadrează terenurile plantate cu viță de vie:

2.2.2.1.1.4.1. Vii altoite și indigene:

2.2.2.1.1.4.1.1.- viile altoite au la baza lor un portaltoi;

2.2.2.1.1.4.1.2- viile indigene sunt nealtoite, dezvoltându-se pe rădăcini proprii. Împreună mai sunt denumite și vii nobile;

2.2.2.1.1.4.2. Vii hibride - sunt cele care poartă și denumirea de producători direcți;

2.2.2.1.1.4.3. Hamei - deoarece au o agrotehnică asemanătoare cu a viței de vie, plantațiile de hamei se includ în această categorie de folosință;

2.2.2.1.1.4.4. Pepiniere viticole - terenuri pentru producerea materialului săditor viticol: plantațiile portaltoi și pepinierele propriu-zise sau școlile de vițe.

2.2.2.1.1.5. Livezi (L).

Livezile sunt terenuri plantate cu pomi și arbuști fructiferi. Se înregistrează ca livezi:

2.2.2.1.1.5.1. Livezi clasice - terenurile plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de cultură tradiționale, și anume: livezi cu culturi intercalate, livezi înierbate, livezi în sistem agropomicol, livezi pure etc.;

2.2.2.1.1.5.2. Livezi intensive și superintensive - livezi amenajate având o mare densitate de pomi pe hectar, cu conducerea dirijată a coroanelor și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare;

2.2.2.1.1.5.3. Plantații de arbuști fructiferi - terenuri plantate cu zmeura, agrișe, coacaze, trandafiri de dulceață etc.;

2.2.2.1.1.5.4. Pepiniere pomicele - terenurile destinate pentru producerea materialului săditor pomicele;

2.2.2.1.1.5.5. Plantații de duzi.

2.2.2.1.1.6. Drumurile de exploatare din extravilan(De)

Drumurile care nu au un caracter permanent, nu se înregistrează ca detalii și se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate.

2.2.2.1.1.7. Terenuri cu vegetație forestieră(Pdt).

În această categorie de folosință intră terenurile care nu sunt cuprinse în amenajamentele silvice.

2.2.2.1.2. Terenurile agricole neproductive

Sunt terenurile care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;

2.2.2.2. Terenuri cu destinație forestieră și anume:

2.2.2.2.1. Păduri și alte terenuri forestiere(P).

În această categorie de folosință intră toate terenurile care sunt cuprinse în amenajamentele silvice și în afara acestora, indiferent de proprietar. Se înregistrează la această categorie de folosință:

2.2.2.2.1.1. Păduri - terenuri acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha;

2.2.2.2.1.2. Terenuri destinate împăduririi - terenuri în curs de regenerare, terenuri degradate și poieni prevăzute a fi împădurite prin amenajamente silvice;

2.2.2.2.1.3. Terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție și administrație silvică - terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantații, culturi de rachită, arbuști ornamentali și fructiferi, cele destinate hranei vânatului și animalelor din unitățile silvice, cele date în folosință temporară personalului silvic;

2.2.2.2.1.4. Perdele de protecție - benzi ordonate din plantații silvice și uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protecție, ca: perdele pentru protecția culturilor agricole, perdele pentru protecția căilor de comunicație, pentru protecția asezărilor umane, perdele pentru protecția digurilor, perdele pentru combaterea eroziunii etc.;

2.2.2.2.1.5. Tufărișuri și mărăcișișuri - terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, cătinișuri, ienupărișuri, salcâmi, mărăcișișuri etc.

2.2.2.3. Terenuri cu ape și ape cu stuf.

În această categorie intră terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor nu pot avea altă folosință. Se înregistrează la această categorie:

2.2.2.3.1. Ape curgătoare (HR): fluviul Dunarea, brațele și canalele din Delta Dunării, cursurile de apă, pâraurile, gârlele și alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri etc.). La apele curgătoare se va înregistra suprafața ocupată de întreața albie minoră a cursului de apă, din mal în mal, chiar dacă aceasta nu este în întregime și permanent sub apă. De obicei apele curgătoare formează de o parte și de alta a luciului apei prundișuri care numai la viituri mari sunt acoperite pentru scurt timp cu apa.

Albia minoră a unui curs de apă include toate zonele joase ale cursului, Insulele și prundișurile. Toate aceste terenuri din albia minoră nu se înscriu la neproductiv, ci la terenuri cu ape;

2.2.2.3.2. Ape statatoare (HB). Limita acestor ape variază în funcție de anotimp și de regimul de precipitații. La delimitarea acestor ape se va lua în considerare limita lor la nivelul mediu al apelor. În această categorie se încadrează și apele amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestišuri și păpurișuri și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat;

2.2.2.3.3. Marea teritorială și marea interioară. Suprafața mării teritoriale este cuprinsă între liniile de bază ale celui mai mare reflux de-a lungul

țărmlui, inclusiv ale țărmlui dinspre larg al insulelor, ale locurilor de acostare, amenajamentelor hidrotehnice și ale altor instalații portuare permanente și linia din larg, care are fiecare punct situat la o distanță de 12 mile marine (22.224 m), măsurată de la punctul cel mai apropiat de la liniile de bază. Suprafața mării interioare este cuprinsă între țărmlul mării și liniile de bază așa cum au fost definite mai sus. Limita terenurilor reprezentând albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor naturale și artificiale, ale bălților, ale țărmlui și plajei de nisip ale Mării Negre, este stabilită prin norme specifice elaborate de ministerele interesate și avizate de A.N.C.P.I.

2.2.2.4. Căile de comunicații rutiere (DR) și căile ferate (CF).

Din punct de vedere funcțional și al administrării căile de comunicații rutiere se împart, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, după cum urmează:

2.2.2.4.1. Din punct de vedere al destinației drumurile se împart în:

2.2.2.4.1.1. Drumuri publice - obiective de utilitate publică destinate transportului rutier în scopul satisfacerii cerințelor economiei naționale, ale populației și de apărare a țării; acestea aparțin proprietății publice;

2.2.2.4.1.2. Drumuri de utilitate privată - servesc autorităților economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale și altora asemenea, de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora, precum și cele pentru organizări de șantier; ele sunt administrate de persoanele fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.

2.2.2.4.2. Din punct de vedere al circulației drumurile se împart în:

2.2.2.4.2.1. Drumuri deschise circulației publice, care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care servesc obiectivele turistice ori alte obiective la care publicul are acces;

2.2.2.4.2.2. Drumuri închise circulației publice, care cuprind acele drumuri de utilitate privată care servesc obiectivelor la care publicul nu are acces.

2.2.2.4.3. Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

2.2.2.4.3.1. Drumuri de interes național;

Drumurile de interes național aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale care asigură legătura capitalei țării cu orașele reședințe ale județelor, legăturile între acestea, precum și cu țările vecine, și pot fi:

- autostrăzi;
- drumuri expres;
- drumuri naționale europene (E);
- drumuri naționale principale;
- drumuri naționale secundare.

Încadrarea în aceste categorii se face de către Ministerul Transporturilor, cu excepția drumurilor naționale europene, a căror încadrare

se stabilește potrivit acordurilor și convențiilor internaționale la care România este parte.

Propunerile de clasificare a drumurilor naționale în categoria drumurilor naționale europene (E) se face de către Ministerul Transporturilor.

2.2.2.4.3.2. Drumuri de interes județean;

Drumurile de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene care asigură legăturile între:

-municipiile reședințe de județ și reședințele de comune, municipii, orașe, stațiuni balneoclimaterice și turistice, porturi, aeroporturi, obiective importante legale de apărarea țării și obiective istorice importante;

-orașe și municipii între ele.

2.2.2.4.3.3. Drumuri de interes local.

2.2.2.4.3.3.1.Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se afla și cuprind:

2.2.2.4.3.3.2.Drumurile comunale asigură legăturile între:

- reședința de comună și satele componente;

- oraș și satele care îi aparțin, precum și alte sate;

2.2.2.4.3.3.3.Drumurile vicinale sunt drumuri ce deservește mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora;

2.2.2.4.3.3.4. Străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: strada, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundatură, uliță etc.

2.2.2.4.3.4. Străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și funcțiile pe care le îndeplinesc astfel:

2.2.2.4.3.4.1. Străzi de categoria I - magistrale, care asigură preluarea fluxurilor majore al orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legatură cu acest drum;

2.2.2.4.3.4.2. Străzi de categoria a II-a - de legatură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;

2.2.2.4.3.4.3. - Străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legatură sau magistrale;

2.2.2.4.3.4.4. - Străzi de categoria a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

2.2.2.4.3.5. Străzile din localitățile rurale se clasifică în:

2.2.2.4.3.5.1. - Străzi principale;

2.2.2.4.3.5.2. - Străzi secundare.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administrației drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat.

Încadrarea în categorii funcționale a drumurilor naționale, județene și comunale se face prin hotărâre a Guvernului, iar a drumurilor vicinale și a străzilor prin hotărâre a consiliului județean sau local, după caz.

2.2.2.4.6. Proprunerile de încadrare în drumurile naționale și județene se fac de către administratorii acestor categorii de drumuri, iar pentru drumurile comunale de către consiliile locale interesate, prin consiliile locale interesate, prin consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București.

Promovarea propunerilor se face cu avizul Ministerului Transporturilor.

2.2.2.4.6.1. Drumuri de interes național: autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, drumuri naționale principale, drumuri naționale secundare;

2.2.2.4.6.2. Drumuri de interes județean: drumurile care fac legătura între reședințele de județ și reședințele de municipiu și orase, stațiuni balneoclimaterice, porturi, aeroporturi și alte obiective importante;

2.2.2.4.6.3. Drumuri de interes local: drumurile comunale și drumurile vicinale;

2.2.2.4.6.4. Străzile din localitățile urbane;

2.2.2.4.6.5. Străzile din localitățile rurale: străzi principale și străzi secundare;

2.2.2.4.6.6. Căi ferate simple, duble și înguste, triaje.

2.2.2.5. Terenurile ocupate cu construcții și curți (CC).

Această categorie cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gări, hidrocentrale, cariere, exploatări miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debușee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fâșia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri care nu se încadrează în nici una dintre categoriile de folosință prevăzute la punctele anterioare.

Criteriile de identificare și înregistrare a construcțiilor cu caracter permanent se înregistrează datele privind:

- situația juridică;

- domeniul public sau privat;

- destinația. După destinație construcțiile se clasifică în: construcții de locuințe, construcții administrative și social-culturale, construcții industriale și edilitare, construcții anexe.

2.2.2.6. Terenuri degradate și neproductive (N).

Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație.

Din această categorie fac parte:

2.2.2.4.1. Nisipuri zburătoare - nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;

2.2.2.4.2. Stâncării, bolovănișuri, pietrișuri - terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;

2.2.2.4.3. Râpe, ravene, torenți - alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;

2.2.2.4.4. Sărături cu crustă - terenuri puternic sarurate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;

2.2.2.4.5. Mocirle și smârcuri - terenuri cu alternante frecvențe de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație. Terenurile cu mlaștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive, ci la categoria terenuri cu ape și stuf;

2.2.2.4.6. Gropile de împrumut și cariere - terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și rocă pentru diverse nevoi de construcții;

2.2.2.4.7. Halde - terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatarea miniere.

2.2.2.7. Terenuri din intravilan, aferente localităților urbane și rurale, pe care sunt amplasate construcțiile, alte amenajări ale localităților, inclusiv terenurile agricole și forestiere;

2.2.2.8. Terenuri cu destinații speciale, cum sunt cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

► **2.2.2.9. După tipul de proprietate** terenurile fac parte din:

2.2.2.9.1. Domeniului public

Acest domeniu poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea, în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Administrarea domeniului de interes public național se face de către organele prevăzute de lege, iar administrarea domeniului public de interes local se face de către primării sau, după caz, de către prefecturi.

Terenurile din domeniul public sunt cele afectate unei utilități publice.

Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii,

terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Extrem de important este faptul că terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Ele nu pot fi introduse în circuitul civil decât dacă, potrivit legii, sunt dezafectate din domeniul public.

2.2.2.9.2. Domeniul privat

Domeniul privat al statului și, respectiv, al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor este alcătuit din terenurile dobândite de acestea prin modurile prevăzute de lege, precum și din terenurile dezafectate, potrivit legii din domeniul public. El este supus dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel.

2.2.3. Cadastru General

În România cadastrul general este reglementat prin **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Sarcinile de reglementare în domeniul cadastrului în România le are Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, care **„elaborează regulamente și norme, promovează tehnici, procedee și metodologii de specialitate compatibile cu cele ale Uniunii Europene conform progreselor științifice și tehnice în domeniul cadastrului, geodeziei, cartografiei și publicității imobiliare”**.

În ultima perioadă, în acest domeniu s-au efectuat numeroase modificări care introduc noutăți, inclusiv privind sistemul de publicitate imobiliară.

Datorită modului în care au fost promovate modificările, se observă apariția unor disfuncționalități, care vor trebui corectate pe parcursul derulării reformei din domeniu. De aceea, evaluatorilor le recomandăm să fie atenți la noile proceduri, astfel încât misiunea lor să fie realizată în concordanță cu reglementările legale în vigoare la data efectuării raportului de evaluare.

Realizarea unui sistem unitar în ceea ce privește cadastrul, ținând cont de compilarea a două sisteme diferite, în mod cert va conduce la nemulțumiri și disfuncționalități, care din nefericire nu alege cele mai realiste și funcționale proceduri, dar care, în final, va crea mecanismele necesare compatibilizării și uniformizării sistemului integrat la nivel național, care trebuie să devină compatibil cu sistemele similare din cadrul Uniunii Europene.

Pentru un evaluator funciar, care va avea în sarcină determinarea valorilor imobilelor și terenurilor, ori terenurilor cu construcții care deservește agricultura și nu numai, cunoștințele din cadastru, cel puțin cele de bază, devin indispensabile.

Dispozițiile generale ale Legii cadastrului și publicității imobiliare definesc „Cadastrul general ca sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării.”

Pentru a putea realiza cadastrul general, s-a stabilit că „Entitățile de bază ale acestui sistem sunt parcela, construcția și proprietarul”

De asemenea : „prin imobil, se înțelege una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, iar parcela este definită ca fiind suprafața de teren cu aceeași categorie de folosință”.

Tot din dispozițiile generale ale Legii rezultă că sistemul de evidență al cadastrului general are ca finalitate înscrierea în registrul de publicitate imobiliară.

Pentru a putea să-și îndeplinescă bine datoria, evaluatorii trebuie să știe că prin sistemul de cadastru general se realizează:

- identificarea, descrierea și înregistrarea în documentele cadastrale a imobilelor prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informatice;
- identificarea și înregistrarea tuturor proprietarilor și a altor deținători legali de imobile, în vederea înscrierii în cartea funciară cu caracter definitiv;
- furnizarea datelor necesare sistemului de impozite și taxe pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor, solicitate de organismele abilitate.

2.2.4. Funcțiile cadastrului General

Cadastrul general este definit prin trei funcții, după cum urmează:

2.2.4.1. **Funcția tehnică**: reprezintă determinarea, pe bază de măsurători, a poziției, configurației și mărimii suprafețelor terenurilor pe destinații, categorii de folosință, pe proprietari, precum și ale construcțiilor.

Funcția tehnică la nivelul unităților administrativ-teritoriale - comună, oraș și municipiu – este realizată prin lucrări tehnice de cadastru care constau în:

2.2.4.1.1. Stabilirea, potrivit legii, a hotarelor unității administrativ-teritoriale și a limitelor intravilane componente;

2.2.4.1.2. Identificarea amplasamentelor imobilelor pe baza actelor de proprietate sau, în lipsa acestora, pe baza posesiei exercitate sub nume de proprietar și determinarea formei și dimensiunilor tuturor imobilelor din cuprinsul fiecărei unități administrativ-teritoriale;

2.2.4.1.3. Consemnarea litigiilor de hotare aflate pe rolul instanțelor judecătorești;

2.2.4.1.1. Întocmirea documentelor tehnice cadastrale.

2.2.5. **Documentele tehnice ale cadastrului general, care se vor întocmi la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor, sunt:**

2.2.5.1. Registrul cadastral al imobilelor;

2.2.5.2. Indexul alfabetic al proprietarilor;

2.2.5.3. Registrul cadastral al proprietarilor;

2.2.5.4. Planul cadastral și anexele la partea I a cărții funciare.

2.2.6. **Funcția economică** : reprezintă evidența elementelor tehnice necesare stabilirii valorii de impozitare a imobilelor și calculării impozitelor asupra veniturilor realizate din tranzacții imobiliare.

Această funcție este în curs de realizare, actorii elaboratori fiind și evaluatorii care pot oferi soluția pentru constituirea bazei de date aferente.

2.2.7. **Funcția juridică**: - reprezintă identificarea proprietarului pe baza actului de proprietate și prin înscrierea acestuia în cartea funciară.

2.2.8. **Sistemele informaționale specifice domeniului de activitate**

Complexitatea sistemelor de evidențe din domenii diferite de activitate, care stau la baza băncilor de date necesare analizei evoluției în economia de piață conduc la necesitatea realizării sistemelor informaționale specifice pe domenii de activitate.

Sistemele informaționale specifice domeniului de activitate - subsisteme de evidență și inventariere sistematică din punct de vedere tehnic și economic a bunurilor imobile, specifice unor domenii de activitate, cu scopul administrării lor raționale.

Dintre acestea se disting:

2.2.8.1. **Sistemul informațional specific domeniului agricol** - evidența și inventarierea sistematică a terenurilor agricole pe categorii și subcategorii de folosință, specificând natura solului, panta, pretabilitatea la anumite culturi, clasa de calitate, venitul net etc.;

2.2.8.2. **Sistemul informațional specific domeniului forestier** - evidența și inventarierea sistematică a fondului forestier național și a amenajamentelor silvice, specificând suprafața, esența lemnoasă, vârsta, consistența masei lemnoase etc., precum și informații referitoare la sol, relief și climă;

2.2.8.3. **Sistemul informațional specific din domeniul căilor ferate** - evidența și inventarierea terenurilor, construcțiilor, instalațiilor și stării rețelei feroviare;

2.2.8.4. **Sistemul informațional specific din domeniul drumurilor** - evidența și inventarierea terenurilor, construcțiilor, instalațiilor și stării rețelei de drumuri;

2.2.8.5. **Sistemul informațional specific din domeniul porturilor** - evidența și inventarierea sistematică a terenurilor, construcțiilor, instalațiilor, căilor de transport, rețelelor subterane și supraterane, platformelor tehnologice etc., care deserveșc unitățile portuare;

2.2.8.6. **Sistemul informațional specific din domeniul aeroporturilor** - evidența și inventarierea sistematică a terenurilor, construcțiilor, instalațiilor, căilor de transport, rețelelor subterane și supraterane etc., care deserveșc aeroporturile;

2.2.8.7. **Sistemul informațional specific din domeniul apelor** - evidența și inventarierea apelor, a terenurilor acoperite de ape și stuf, precum și a instalațiilor care le deserveșc, organizate pe bazine hidrografice, specificând suprafața, calitatea, folosința, instalațiile de transport și exploatare, de protecție și ameliorare a calității, precum și condițiile de relief și climă;

2.2.8.8. **Sistemul informațional specific din domeniul fondului imobiliar** - evidența și inventarierea imobilelor din localități, specificând pentru

construcții folosința, materialele de construcție, structura, regimul de înălțime, fundația, suprafața, dotările, starea;

2.2.8.9. **Sistemul informațional specific din domeniul rețelelor edilitare** (apă, canalizare, termoficare, gaz, electrice, telefonice) - evidența și inventarierea rețelelor edilitare și a instalațiilor care le deservește, specificând amplasamentele, traseele, dimensiunile, materialele de construcții, parametri tehnici, starea.

2.2.9. **Tipuri de planuri**

Pentru evaluatorul funciar este necesar să cunoscă câteva aspecte legate de planurile ce stau la baza evidențierii proprietății.

Astfel avem:

2.2.9.1. **Planul cadastral de ansamblu** al unității administrativ-teritoriale se obține prin generalizarea planului cadastral de bază și conține reprezentarea grafică a întregii suprafețe a unității administrativ-teritoriale, reprezentată de regulă la una dintre scările 1:10.000, 1:25.000, 1:50.000.

Elementele de conținut obligatorii pentru planul cadastral de ansamblu sunt:

- denumirea unității administrativ-teritoriale;
- pădurile și terenurile cu vegetație forestieră;
- rețeaua de șosele, drumuri, străzi, ulițe și căi ferate;
- rețeaua hidrografică și construcțiile hidrotehnice importante (ape curgătoare, stătătoare, canale deschise, baraje, diguri);
- punctele care marchează hotarele unității administrativ-teritoriale;
- limitele și denumirea intravilanelor;
- elemente de toponimie;
- punctele din rețeaua geodezică;
- nordul geografic;
- scara planului.

Pe fiecare foaie a planului cadastral de ansamblu se întocmește (în extracadru, în partea din stânga jos) schema cu dispunerea foilor componente.

2.2.9.2. **Planul cadastral de bază** se întocmește în scopul reprezentării în plan a datelor rezultate la introducerea sau întreținerea cadastrului general pentru o anumită unitate administrativ-teritorială și cuprinde elementele de cadastru general în detaliu.

Scara uzuală la care se reprezintă planul cadastral de bază, în forma analogică, este:

- 1:5.000, în zonele de șes pentru extravilan și 1:2.000, 1:1.000 sau 1:500, în funcție de densitatea detaliilor, pentru intravilane;
- 1:2.000, în zonele de deal pentru extravilan și 1:2.000, 1:1.000 sau 1:500, în funcție de densitatea detaliilor, pentru intravilane;
- 1:5.000 și 1:10.000 sau, după caz, scări mai mari în zonele montane;
 - 1:2.000, 1:1.000, 1:500, în funcție de densitatea detaliilor, în zonele din Delta Dunării. Planurile cadastrale de bază redactate sub formă analogică la

scările menționate anterior se întocmesc pe trapeze cu nomenclatura oficială în România.

Reprezentarea analogică se face în Sistemul de proiecție Stereografic 1970.

Planul cadastral de bază va conține următoarele elemente:

- punctele rețelei geodezice de sprijin, de îndesire și de ridicare;
- limitele și punctele de hotar, cu numărul de ordine, pentru hotarul unității administrativ- teritoriale și pentru intravilanele componente;
- limitele și numerele cadastrale ale imobilelor, limitele, numerele cadastrale și categoriile de folosință ale parcelelor, limitele și numerele cadastrale ale construcțiilor cu caracter permanent;
- rețeaua de drumuri;
- căile ferate;
- apele curgătoare cu sensul lor de curgere;
- apele stătătoare;
- construcțiile hidrotehnice;
- denumirile localităților, apelor, principalelor forme de relief, pădurilor, drumurilor și străzilor, ale obiectivelor industriale, social-culturale etc., care sunt prevăzute în nomenclatoarele și atlasele oficiale în vigoare;
- numerele poștale ale imobilelor din intravilane;
- codul SIRSUP al unității administrativ-teritoriale;
- scara de reprezentare, sistemul de proiecție, anul de întocmire, schema de dispunere și încadrare a foilor componente la nivelul trapezelor din nomenclatura Sistemului de proiecție Stereografic 1970.

Semnele convenționale, regulile de scriere și corpurile de literă stabilite pentru elementele de toponimie care trebuie reprezentate pe planurile cadastrale de bază și de ansamblu sunt cele prevăzute în "Atlasul de semne convenționale pentru planurile topografice la scările 1:5.000, 1:2.000; 1:1.000 și 1:500", editia 1978, până la elaborarea și avizarea și/sau aprobarea unui nou atlas de semne convenționale.

2.2.9.3. Planul topografic - reprezentare convențională, în plan, analogică sau digitală a unei suprafețe de teren, într-o proiecție cartografică și într-un sistem de referință. În România planul topografic se întocmește în Sistemul de proiecție Stereografic 1970 și în Sistemul de referință Marea Neagră 1975.

RECOMANDĂRI:

Ținând cont de contextul actual, tendințele de dezvoltare pe care le are și domeniul evaluărilor funciare, evaluatorii trebuie să utilizeze prevederile „**Standardelor Internaționale de Evaluare**”, ca mod de abordare din domeniu. Astfel, evaluatorul profesionist de proprietăți este definit ca o persoană care are calificarea, abilitățile și experiența necesară pentru a estima valoarea pentru diverse scopuri, cum ar fi: tranzacții ce implică transferuri ale dreptului de proprietate, evaluări pentru garanții

bancare imobiliare și ipotecare, evaluări de proprietăți aflate în litigiu, evaluări de proprietăți pentru stabilirea impozitelor datorate statului pentru acestea, evaluări de proprietăți tratate ca active immobilizate în raportarea financiară, evaluări pentru stabilirea valorii ce stă la baza restituirii în echivalență a terenurilor ce nu pot fi retrocedate în natură.

Subcapitolul „Cadastrul în economia de piață” urmărește să pună la dispoziția evaluatorilor minimul de cunoștințe din domeniul cadastrului, încât aceștia să poată să interpreteze datele din băncile de date, create prin sistemele informaționale specifice domeniilor de activitate, să identifice corect imobilele, să solicite informații cât mai complete cu referire la subiect, să reușescă eliminarea pe cât posibil a viciilor ascunse, astfel încât rapoartele realizate să fie cât mai complete, profesional întocmite și care să răspundă temeinic temei pe care acesta o are de rezolvat.

2.3. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

2.3.1.Noțiuni introductive. Rolul publicității imobiliare.

Încă din cele mai vechi timpuri, atunci când oamenii au trecut de la statutul de culegători la economia de schimb s-au conturat primele manifestări ale sentimentului de proprietate, care mai târziu au devenit adevărate drepturi, deoarece existența lor, și indisolubila legătură a acestora cu titularul lor a condus la recunoașterea lor de către societate ca aparținând unei persoane determinate. De aici se naște ideea de opozabilitate,

caracteristică drepturilor reale, dintre care cel mai important este dreptul de proprietate. Acest drept de proprietate este și principalul drept de care se ocupa publicitatea imobiliară.

Dreptul, pentru a fi cunoscut și respectat de toți, dar și pentru a fi ocrotit de către stat trebuie să fie evidențiat undeva. Acesta este rolul cărții funciare. Însă în cărțile funciare se regăsesc doar drepturile asupra bunurilor imobile, nemișcătoare așa cum le definește Codul civil. Faptul acesta este posibil pentru că bunurile imobile au o evoluție statică de-a lungul existenței lor, fiind legate de sol, ele constituind la origine o suprafață de teren și în subsidiar construcțiile aflate pe acesta. Întreg terenul formează fondul funciar, cadastrul general. Acest fond funciar este clasificat, împărțit și numerotat până când se ajunge la fracțiunea sa, care interesează materia cărții funciare, PARCELA.

(**Conform Ordinului 633/2006 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară în cărțile funciare se va înscrie IMOBILUL .Prin imobil se înțelege una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar , situate pe teritoriul unei unități administrativ teritoriale, indiferent de categoria de folosință și este identificat printr-un număr cadastral unic.) Astfel cărțile funciare sunt o evidențiere generală și globală a întregului fond funciar, a cadastrului pe un teritoriu determinat și delimitat administrativ.**

De reținut opinia potrivit căreia drepturile reale, dintre care cel dintâi este dreptul de proprietate, sunt prin natura lor, opozabile erga omnes. Ca să poată fi opuse persoanelor străine de actul juridic, din care derivă asemenea drepturi, s-a simțit nevoia să fie aduse la cunoștința lor. Aducerea la cunoștință acelor persoane, denumite cu expresia „cei de-al treilea”, s-a făcut fie prin îndeplinirea unor formalități solemne, fie printr-o anumită publicitate. Nevoia s-a simțit în special pentru drepturile reale asupra imobilelor.

S-au dat mai multe definiții publicității imobiliare din care o reținem pe cea din doctrina elvețiană, unde publicitatea funciară se definește ca un sistem de înregistrare organizat de administrația cadastrală, subordonând constituirea drepturilor reale introducerii lor într-un registru funciar destinat să asigure opozabilitatea față de terți.

Scopul publicității, prin care adevăratul proprietar se face cunoscut tuturor, este de a da siguranță deplină operațiunilor juridice, atât sub aspect static cât și dinamic.

Așadar rolul publicității imobiliare este de a asigura circulația juridică a bunurilor imobile în cadrul circuitului civil al sistemului de drept în condiții de maximă siguranță și echitate pentru toate subiectele participante la raportul juridic, toate acestea regăsindu-se în garantarea opozabilității actelor juridice.

2.3.2.Sistemul de publicitate imobiliară al cărții funciare

2.3.2.1.Cărțile funciare au luat naștere din interesul ocrotirii drepturilor reale imobiliare și, implicit, din interesul economic al sporirii

bunurilor materiale. Îmbunătățirea pământului, mijloc de producție, impune sacrificii, atât materiale cât și un mare volum de muncă. Aceste sacrificii nu se fac dintr-o simplă plăcere, ci din dorința de a obține un spor de bunuri, ca urmare a lucrărilor executate. Dar acest spor, în cele mai multe cazuri, se obține prin efectul în timp a investițiilor, ceea ce impune, în mod firesc, siguranța proprietății.

Această siguranță se realizează pe deplin prin instituția cărții funciare și, în țările unde ea funcționează, nici nu se mai poate concepe viața economică fără ea, deoarece nimeni nu mai acordă credite convenabile fără garanția conținutului cărții funciare. În acest sens introducerea cărților funciare pe tot teritoriul României era o necesitate firească, iar implementarea unui sistem unitar de asemenea. Înființarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, precum și a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară teritoriale vine ca un răspuns firesc la nevoia de centralizare informatică a datelor de identificare a imobilelor și a titularilor drepturilor înscrise. În țările unde publicitatea imobiliară se face prin intermediul cărții funciare, se cunosc două sisteme de cărți funciare și anume:

a. sistemul foilor reale în care se întocmește pentru fiecare imobil (parcelă) o foaie separată. În acest sistem imobilul este elementul fix prin fața căruia se perindă persoanele fizice sau juridice titulare de drepturi reale;

b. sistemul foilor personale, în care toate imobilele aceluiși proprietar de pe un anumit teritoriu cadastral se înscriu în aceeași carte funciară.

DL 115/1938 a adoptat un sistem mixt, însă s-a prevăzut ca, pe măsură ce s-ar fi realizat comasarea proprietăților să se treacă la sistemul foilor reale.

Legea 7/1996 de asemenea păstrează sistemul mixt devreme ce în art 20 alin. 2 s-a adoptat sistemul real, iar prin alin. 3, unde se vorbește de partida cadastrală a unui proprietar, se instituie sistemul personal.

Fiecare corp funciar primește, în principiu, un anumit loc în cărțile funciare: coala cărții funciare.

Din formularea aceasta rezultă că pentru fiecare unitate de înregistrare (corp funciar) se deschide o coală și noțiunea de "carte funciară" cuprinde toate documentele care servesc publicității imobiliare.

Din deosebirea între sensul parcelei, adică a unității de înregistrare, în documentele cadastrale și sensul parcelei în cartea funciară, rezulta mai multe sisteme de înregistrare, care sunt cuprinse în redactarea "largă" art. 12 legea cărților funciare- D.L. 115/1938, redactare care poate genera diverse interpretări și care nu mai corespunde realității. Legea 7/1996 nu aduce nici ea claritate în această problemă. D.L. 115/1938 lasă la latitudinea proprietarului posibilitatea de a forma unitatea de înregistrare (corpul funciar) dintr-o singură parcelă, din mai multe parcele alăturate sau din mai multe corpuri funciare.

Acesta este sistemul unității funciare în care parcela așa cum era

definită în art. 9 al. 4 D.L. 115/1938, era înregistrată într-o anumită foaie și alcătuiește un corp funciar.

Conform Ordinului 633/2006 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, odată cu unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare fiecare coală de carte funciară se va referi la un singur imobil , iar parcelele care constituie acest imobil vor avea înscrisă categoria de folosință, conform normelor cadastrale, deoarece imobilul formează o unitate economică ce derivă din natura sa. Având în vedere că în teritoriile care au lucrat cu cartea funciară conf. DL 115/1938 publicitatea imobiliară s-a făcut în ambele moduri , transformarea conform noului regulament se va face în timp, urmând ca , progresiv, sistemul să devină unitar la nivel național. În urma operațiunilor de alipire sau dezlipire fiecare dintre imobilele nou formate vor primi un nr.cadastral nou și vor fi înscrise în cărți funciare separate. Noul sistem de publicitate imobiliară va permite mult mai facil accesul la informațiile privitoare la un anumit imobil.

2.3.2.2. Cuprinsul cărții funciare:

- titlul cărții funciare : cuprinde nr.cărții funciare și denumirea unității administrativ teritoriale în care este situat imobilul, numerotarea făcându-se separat pt. fiecare unitate administrativ teritorială. Tot în cadrul titlului cărții funciare se vor face mențiuni ale dreptului de suprafață dacă s-a constituit acest drept, se vor menționa cărțile funciare colective sau individuale, după caz.

- cartea funciară are trei părți: A, B, C

- partea A cuprinde descrierea imobilului cu indicarea nr.cadastral, suprafața, anexa la partea A – planul imobilului cu vecinătăți, descrierea imobilului, inventarul de coordonate.

- partea B se referă la înscrisurile privind dreptul de proprietate și documentele pe care se întemeiază. Tot aici se vor menționa și servitutea în favoarea imobilului, faptele juridice care determină apariția, modificarea sau stingerea drepturilor reale care se înscriu în aceasta foaie, îndreptările sau însemnările cu referire la titlu, partea A sau B.

- partea C se referă la dezmembrămintele dreptului de proprietate, servituțile în sarcina imobilului, suprafață, sarcini, precum și la faptele juridice, drepturile personale referitoare la drepturile reale înscrise în această parte, urmărirea imobiliară, etc.

2.3.3. Proceduri de lucru în materie de carte funciară

2.3.3.1. Încheierea de Carte funciară

De la momentul depunerii unei cereri de înscriere în cartea funciară și până la momentul soluționării cererii nu se vor putea elibera extrase de carte funciară. Soluționarea unei cereri se face în modul următor: asistentul registru atestă existența sau inexistența unei piedici pt. executarea înscrisurilor solicitate, registru dispune prin rezoluție întocmirea încheierii

de carte funciară . În caz de admitere se procedează la intabularea, înscrierea provizorie sau notarea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice.Încheierile de respingere vor fi de asemenea menționate în cartea funciară.Încheierile de carte funciară vor putea fi atacate cu plângere în decurs de 15 zile de la data comunicării.

Încheierea de carte funciară cuprinde

- arătarea oficiului și a biroului teritorial
- înscrisul pe care se întemeiază cererea
- felul înscrierii: intabulare, înscriere provizorie, notare sau radiere
- determinarea exactă a dreptului sau a faptului care urmează a se înscrie în cartea funciară
- localitatea în care se află imobilul, nr.cărții funciare, nr.de ordine, nr.cadastral sau topografic,
- persoanele în folosul și împotriva cărora se efectueaza înscrierea precum și cele cărora urmează a li se comunica cererea
- temeiul juridic în caz de admitere sau respingere
- calea de atac, termenul și biroul teritorial la care se depune

2.3.3.2.Înscrierile în cartea funciară

Înscrierea în baza încheierii trebuie să fie astfel făcută încât să nu existe interpretări eronate sau diferite față de ceea ce rezultă din actele care însoțesc cererea. Înscrierea în cartea funciară va cuprinde:

- data și nr.de înregistrare al cererii în temeiul căreia se face înscrierea
- înscrisul pe care se întemeiază
- arătarea dreptului și a modalităților lui sau a faptului juridic care se înscrie
- titularul dreptului înscris
- cota de proprietate
- prețul

2.3.3.3.Înscrierea modificărilor intervenite ca urmare a alipirii sau dezlipirii imobilelor

Modificările care intervin ca urmare a cererii de alipire a imobilelor se iau în considerare numai dacă aparțin aceluiași proprietar (coproprietari) , dacă nu sunt grevate cu sarcini, iar documentația cadastrală recepționată de biroul teritorial este însoțită de actul autentic de alipire.

În cazul dezlipirilor este necesară ,de asemenea, documentația cadastrală recepționată de biroul teritorial însoțită de actul autentic de dezlipire.Fiecare imobil nou format prin dezlipire va primi un nr.cadastral nou și se va înscrie într-o carte funciară distinctă

2.3.3.4.Evidențierea stării de coproprietate

Când se cere înscrierea unei stări de coproprietate vor fi nominalizați coproprietarii și cota fiecăruia, sau se va face mențiunea

că aceștia au cote nedeterminate. Coproprietarii vor fi înștiințați de această operațiune.

În cazul în care se cere înscrierea unui drept asupra unui etaj sau apartament dintr-o clădire, se va atașa la cerere un desfașurător de plan pt. întreaga clădire, se va face menționarea drepturilor imobiliare în indiviziune forțată în cartea funciară colectivă, precum și descrierea tuturor apartamentelor care intră în componența clădirii, cu indicarea titularilor dreptului de proprietate asupra acestora. Apoi pt. fiecare etaj sau apartament se vor deschide cărți funciare individuale. Dacă înscrierile privesc întreaga clădire, acestea se vor face atât în cartea funciară colectivă cât și în cele individuale. În cazul în care înscrierile privesc modificări referitoare la proprietate acestea se vor înscrie, de asemenea, în cartea funciară colectivă cât și în cele individuale. În cazul sarcinilor care privesc doar o unitate locativă din clădire înscrierile se vor face doar în cartea funciară individuală.

2.3.3.5. Intabularea dreptului de suprafață și a dreptului de concesiune

Dreptul de suprafață se va înscrie în foaia C a cărții funciare, menționându-se, totodată, cartea funciară în care este înscrisă suprafața ca un imobil de sine stătător. În cartea funciară a imobilului în favoarea căruia s-a constituit suprafața se va înscrie același nr. cadastral al terenului însoțit de un indice, menționându-se nr. cărții funciare de proprietate. Dacă dreptul de suprafață se constituie pe o parte din imobil acesta se va dezlipi formând un imobil distinct din porțiunea grevată de dreptul de suprafață, iar cealaltă parte se va constitui într-un imobil neafectat de suprafață. În cazul în care proprietarul construcției devine și proprietarul terenului, sau invers, cartea funciară în care este descrisă construcția se va sistă, concomitent cu înscrierea construcției în cartea funciară a terenului.

Dreptul de concesiune se va înscrie în partea C a cărții funciare a terenului, menționându-se cartea funciară în care este înscrisă construcția, dacă este cazul.

2.3.3.6. Intabularea dreptului de uzufruct, uz, abitație și servitute

Uzufructul este dreptul de a se bucura cineva de lucrurile care sunt proprietatea altuia întocmai ca însuși proprietarul lor, însă cu îndatorirea de a le conserva substanța, și poate fi stabilit prin lege sau prin voința omului. Uzufructuarul se poate bucura el însuși sau închiria altuia, sau ceda exercițiul dreptului său. Proprietarul poate vinde proprietatea, însă drepturile uzufructuarului nu dispar, proprietarul neputând vătăma drepturile uzufructuarului. Uzufructul care nu e constituit în favoarea particularilor nu poate depăși termenul de 30 de ani. Uzufructul constituit în favoarea unei persoane se stinge fie prin moartea uzufructuarului, fie prin expirarea termenului pt. care uzufructul a fost stabilit.

Uzul și abitația se stabilesc și se pierd în același mod ca și uzufructul, diferența fiind că nu pot fi cesionate sau închiriate.

Servitutea este o sarcină impusă asupra unui imobil pt.uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar.Servituțile se nasc fie din situația naturală a locurilor, fie din obligația impusă de lege, fie din convenția dintre proprietari

Drepturile de uzufruct , uz, abitație, servitute se înscriu în partea C a cărții funciare făcându-se mențiunea și pe foaia B în dreptul proprietarului la rubrica de observații.Dreptul de servitute se va înscrie și pe foaia B a cărții funciare a imobilului dominant.

Dacă dreptul de abitație are ca obiect o parte dintr-un imobil construcție se vor întocmi schițe care să ilustreze această situație.

2.3.3.7.Intabularea dreptului de ipoteca și a privilegiului imobiliar

Ipotecile sunt de două feluri: legale și convenționale, ipoteca legală este cea care ia naștere în virtutea unei dispoziții speciale a legii, iar cea convențională este cea care ia naștere prin convenția părților.

Ipoteca se poate înscrie numai asupra unui imobil în întregul său, sau asupra cotei părți aparținând unui coproprietar.Dacă ipoteca se constituie asupra unui etaj sau a unui apartament dintr-o clădire aceasta se va înscrie și asupra cotei corespunzătoare din părțile comune indivize.

Dreptul de ipotecă asupra unui bun viitor se poate înscrie numai după ce s-a notat în cartea funciară autorizația de construire.

Înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale se face din oficiu, în temeiul înscrisului din care rezultă creanța privilegiată sau care conferă dreptul la o inscripție ipotecară.

În cazul unei vânzări la care nu s-a achitat integral prețul , privilegiul pt.garantarea prețului datorat se va înscrie din oficiu în favoarea vânzătorului, excepție făcând cazul în care se solicita în mod expres renunțarea la acest beneficiu.

2.3.3.8.Intabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor aduse ca aport la capitalul social

Aportul unui asociat în cadrul unei asociații cu personalitate juridică care constă într-un bun imobil se va înscrie în cartea funciară pe numele asociației.

Bunul imobil adus ca aport la capitalul social se înscrie pe numele persoanei juridice în temeiul actului încheiat cu respectarea formelor prevăzute de lege, precum și a unui certificat eliberat de oficiul registrului comerțului.

2.3.3.9.Înscrierea actelor de executare silită imobiliară

Începerea procedurii de valorificare a dreptului de ipotecă se menționează în cartea funciară a imobilului care se urmărește, precum și toate lucrările de publicitate prevăzute de codul de procedură civilă ca fiind obligatorii de urmat în cadrul procedurii de

urmărire silită.În momentul înscrierii în cartea funciară a actului de adjudecare acestea se vor radia.

2.3.4. Modele de extras și de încheiere de carte funciară

2.3.4.1. Extrasul de carte funciară de autentificare. Acesta poate fi folosit doar în scopul autentificării actelor notariale, se eliberează doar birourilor notariale la cerere și indisponibilizează imobilul pentru o perioadă de 5 zile lucrătoare, începând cu ora înregistrării cererii.

2.3.5. Concluzii și recomandari

Cuprinsul cărților funciare se dovedește cu copia sau extrasul de carte funciară și poate fi invocat de orice persoană interesată. Cel care invocă cuprinsul cărții funciare este pus la adăpost numai până la proba contrară. Pentru opozabilitatea dreptului real tabular nu este nevoie de o altă probă pt.valabilitatea înscrierii formale ci numai dovada înscrierii. Efectul de opozabilitate al înscrierii este inoperant cu referire la suprafața terenului, destinația, categoria de folosință , restricțiile aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinătate, expropriere, sau alte prevederi legale privind protecția ecologică, sistematizarea localităților, etc.

Dacă pâna la apariția legii 7/1996 dreptul de proprietate se naștea (conf.DL 115/1938) prin înscrierea în cartea funciară, actualmente rolul cărții funciare este doar de opozabilitate față de terți, dreptul de proprietate născându-se prin actul pe care se întemeiază. Având în vedere noul mod de lucru adoptat în materie de înscrieri în cartea funciară, printr-un flux de lucru integrat, prin compartimentul de cadastru și publicitate imobiliară, toate lucrările recepționate de compartimentul de cadastru urmând a fi înscrise automat și în cartea funciară, de asemenea datorită obligativității notarilor de a înregistra în interval de 24 de ore toate actele referitoare la bunuri imobile, putem presupune că, în cele mai multe cazuri, situația reală a unui imobil este și cea descrisă în cartea funciară. Din acest motiv evaluatorul care se află în posesia extrasului de carte funciară cât și a actelor care au dus la înscrierile din cartea funciară poate considera că are la dispoziție premisele unei evaluări exhaustive a imobilului.

Asupra imobilelor înscrise în cărțile funciare deschise în baza DL 115/1938 și care, actualmente, fac obiectul L 18/1991, republicată, cu toate completările și modificările ulterioare, respectiv L 1/2000, nu se mai fac nici un fel de mențiuni, excepție făcând cazurile în care aceste cărți au fost actualizate după apariția acestor legi. Cărțile funciare în care sunt evidențiate aceste imobile se păstrează doar pt. a se putea consulta informații referitoare la istoricul lor. Până la finalizarea lucrărilor de cadastru și a registrelor de publicitate

imobiliară pe întreg teritoriul fiecărui județ, în localitățile cu regim de carte funciară supuse DL 115/1938 , înscrierile privitoare la imobile vor continua să fie făcute în aceste cărți.

În cazul imobilelor cuprinse în cărți funciare deschise în temeiul DL 115/1938 pt.care s-a întocmit documentație cadastrală nr.cadastral se menționează în cartea funciară alături de nr.topografic, până la efectuarea unei operațiuni care presupune o alipire sau dezlipire, ulterior indicându-se doar nr.cadastral.

Deși o mai bună evaluare a unui imobil decât cea realizată la locul amplasării imobilului este greu de făcut, tendința este ca , pe măsură ce publicitatea imobiliară va depăși faza tranzitorie , să fie cuprinse în cartea funciară aspecte cât mai detaliate despre situația imobilelor (preț de achiziție, în cazul acelor imobile care au făcut obiectul unui contract de vânzare – cumpărare, valoarea impozabilă în cazul unor imobile nou construite, amplasarea față de vecinătăți, etc.)

2.3.5.Concluzii și recomandari

Cuprinsul cărților funciare se dovedește cu copia sau extrasul de carte funciară și poate fi invocat de orice persoană interesată. Cel care invocă cuprinsul cărții funciare este pus la adăpost numai până la proba contrară. Pentru opozabilitatea dreptului real tabular nu este nevoie de o altă probă pt.valabilitatea înscrierii formale ci numai dovada înscrierii. Efectul de opozabilitate al înscrierii este inoperant cu referire la suprafața terenului, destinația, categoria de folosință , restricțiile aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinătate, expropriere, sau alte prevederi legale privind protecția ecologică, sistematizarea localităților, etc.

Dacă pâna la apariția legii 7/1996 dreptul de proprietate se naște (conf.DL 115/1938) prin înscrierea în cartea funciară, actualmente rolul cărții funciare este doar de opozabilitate față de terți, dreptul de proprietate născându-se prin actul pe care se întemeiază.Având în vedere noul mod de lucru adoptat în materie de înscrieri în cartea funciară, printr-un flux de lucru integrat, prin compartimentul de cadastru și publicitate imobiliară, toate lucrările recepționate de compartimentul de cadastru urmând a fi înscrise automat și în cartea funciară, de asemenea datorită obligativității notarilor de a înregistra în interval de 24 de ore toate actele referitoare la bunuri imobile, putem presupune că, în cele mai multe cazuri, situația reală a unui imobil este și cea descrisă în cartea funciară.Din acest motiv evaluatorul care se află în posesia extrasului de carte funciară cât și a actelor care au dus la înscrierile din cartea funciară poate considera că are la dispoziție premisele unei evaluări exhaustive a imobilului.

Asupra imobilelor înscrise în cărțile funciare deschise în baza DL

115/1938 și care, actualmente, fac obiectul L 18/1991, republicată, cu toate completările și modificările ulterioare, respectiv L 1/2000, nu se mai fac nici un fel de mențiuni, excepție făcând cazurile în care aceste cărți au fost actualizate după apariția acestor legi. Cărțile funciare în care sunt evidențiate aceste imobile se păstrează doar pt. a se putea consulta informații referitoare la istoricul lor. Până la finalizarea lucrărilor de cadastru și a registrelor de publicitate imobiliară pe întreg teritoriul fiecărui județ, în localitățile cu regim de carte funciară supuse DL 115/1938 , înscrierile privitoare la imobile vor continua să fie făcute în aceste cărți.

În cazul imobilelor cuprinse în cărți funciare deschise în temeiul DL 115/1938 pt. care s-a întocmit documentație cadastrală nr. cadastral se menționează în cartea funciară alături de nr. topografic, până la efectuarea unei operațiuni care presupune o alipire sau dezlipire, ulterior indicându-se doar nr. cadastral.

Deși o mai bună evaluare a unui imobil decât cea realizată la locul amplasării imobilului este greu de făcut, tendința este ca , pe măsură ce publicitatea imobiliară va depăși faza tranzitorie , să fie cuprinse în cartea funciară aspecte cât mai detaliate despre situația imobilelor (preț de achiziție, în cazul acelor imobile care au făcut obiectul unui contract de vânzare – cumpărare, valoarea impozabilă în cazul unor imobile nou construite, amplasarea față de vecinătăți, etc.)

Capitolul 3

Planificarea spațială (Urbanismul) – Factor esențial în estimarea valorilor funciare.

3.1 Problematika generală

Necorelarea intereselor locale cu cele regionale, cu cele euroregionale, cu cele naționale și cu cele ale Uniunii Europene poate produce mari dificultăți în dezvoltarea durabilă a unei unități teritoriale, oricare ar fi acestea din cele enunțate mai sus. Cum există o competiție acerbă între

nivelele locale, regionale, euroregionale și continentale pare evident că planificarea spațială europeană pe întreaga sa suprafață trebuie să se supună aceluiași reguli, pentru a nu produce haos cu consecințe imprevizibile în timp. Această competiție se manifestă în atragerea investițiilor, a capitalului și a forței de muncă, fenomene frecvente azi pentru că deplasarea acestora se face fără bariere pe întreg teritoriul european. Fără reguli comune de comportament în dezvoltarea întregului continent au apărut pericole în dezvoltarea urbană și rurală, așadar în folosirea rațională a terenurilor, care au generat dezechilibre ecologice și sociale, etc. Astfel pe teritoriul Uniunii Europene (în care este inclusă și România) au apărut enorme dezechilibre teritoriale. Aceste dezechilibre privesc atât bogăția locuitorilor, dar și accesul lor la transport, la energie, la telecomunicații, capacitatea de inovare a locuitorilor etc.

Ca atare s-a încercat realizarea unui set de principii comune pentru planificarea spațială care să funcționeze la nivel continental. Acest set se supune principiului de subsidiaritate, ceea ce presupune căutarea soluțiilor problemelor unei entități teritoriale la un nivel administrativ cât mai apropiat de locul unde se manifestă acestea. Aceasta presupune implicarea populației, așadar un caracter participativ, nevoia de cooperare între componenta publică și privată necesar realizării principiului dezvoltării durabile (concept introdus în legislația europeană după Forumul de la Rio din 1992) în luarea deciziilor pentru o planificare spațială unitară europeană.

Ca atare nivelul administrației europene este responsabil de viziunea de dezvoltare, de strategiile și politicile aferente, de planurile de acțiune, de controlul la nivelul întregului continent. Pentru a înțelege această zonă de competență putem da exemplul trasării autostrăzilor, a culoarelor europene de cale ferată pentru trenurile TGV, a traseelor maritime, protejarea mediului natural și construit la nivel european, etc. Această viziune de dezvoltare trebuie să fie în concordanță cu cea globală și în același timp să nu fie în contradicție cu realitățile nivelelor inferioare administrative.

Dacă analizăm nivelul administrațiilor naționale în ceea ce privește competența decizională, acestea sunt responsabile de viziunea de dezvoltare a teritoriului respectiv prin armonizarea de strategii, politici și programe de dezvoltare aferente, de procesul de control a acestora, fiind implicate în producerea de reglementări și actele normative. Viziunea de dezvoltare este necesar a fi în acord cu viziunea de rang superior, cea europeană și a nu intra în conflict cu realitățile locale. Pentru a păstra același exemplu apărarea, rețelele majore de transport precum șosele naționale, culoarele naționale ale căilor ferate, protejarea mediului construit și natural la nivel național, producătorii majori de energie, etc. intră în această competență.

Nivelele regionale sunt responsabile de armonizarea strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite deocamdată în "regiuni de dezvoltare".

Nivele locale sunt responsabile în fața comunității lor de viziunile de dezvoltare prin armonizarea strategiilor, politicilor, a planuri de acțiune aferente, a zonelor funcționale și fiscale, a controlul funcțiunilor interzise, de pe teritoriului pentru care au competență. Această competență se referă la protejarea mediului natural și cel construit, la rețeaua de circulație, la infrastructura edilitară, etc.

Așadar în procesul de planificare spațială s-a plecat de la recunoașterea valorilor și principiilor comune, ceea ce presupune un sistem de luarea deciziilor de sus în jos, pentru apărarea intereselor centrale. În același timp pentru democratizarea fenomenului s-a trecut la întocmirea de proiecte și programe locale, ceea ce presupune un sistem de luarea deciziilor de jos în sus ceea necesare apărării intereselor locale.

Pentru realizarea acestor deziderate era nevoie de întocmirea de analize pe trei nivele și anume pe al infrastructurii corelat cu coerența spațială, pe cel cel economic și pe cel de referitor la echilibru social. Numai așa putea apărea coeziunea teritorială, coeziunea economică și coeziunea socială, ce determină politicile de dezvoltare europene, în urma cărora apar programele de dezvoltare aferente finanțate de UE.

Ca rezultat al acestor analize au rezultat trei tipuri de zone ale Uniunii Europene și anume din zonele formate din sisteme de orașe organizate în sistem policentric, din zonele regiunilor rurale, în care se urmărește micșorarea diferențelor dintre urban și rural, prin subvențiile date agriculturii și din zonele de coastă.

Zonele urbane sunt alcătuite din Zone Urbane Funcționale (ZUF). Acestea sunt definite ca o aglomerare de peste 50.000 locuitori care are un nucleu urban de peste 15.000 locuitori. În Uniunea Europeană sunt 1595 de astfel de zone. Sunt trei categorii de ZUF și anume:

- „Zonele metropolitane de importanță europeană (MEGA)”
- „Zonele funcționale urbane (ZUF) de importanță națională sau transnațională”
- „Zone funcționale urbane (ZUF) de importanță regională sau locală”

Criteriile după care se clasifică acestea depind de numărul de populație, de accesibilitatea la transport, de turism, de industrie, de cunoaștere, de calitatea administrației.

Dacă analizăm teritoriul nostru național constatăm că el este ocupat în mare parte de regiuni rurale și că orașele noastre se pot încadra în toate cele trei categorii de ZUF și se pot organiza în sisteme policentrice.

Dezvoltarea spațială europeană este așadar unificată prin planuri directe - structurale și prin planuri cu caracter obligatoriu. Primele nu vizează direct cetățeanul și se bazează pe strategii de dezvoltare care se realizează prin politici și programe. Aceste planuri structurale nu stabilesc prevederi exacte din punct de vedere spațial. De exemplu se prevede pe unde trece în mare traseul în România al autostrăzii Viena Istanbul, dar nu se stabilește în detaliu acest traseu. Cel de-al doilea tip de planuri sunt cele cu

caracter obligatoriu care conțin reguli exprimate în scris (care sunt opozabile în justiție) și care sunt legate de nivelul local administrativ. Se speră ca la nivel european acestea să se omogenizeze, fenomen greu de realizat în timp scurt datorită diferitelor tradiții naționale. Pentru această omogenizare se încearcă la nivel european reducerea la două tip de planuri, în care să se acomodeze marea diversitate regională și națională. Așadar sunt planurile de dezvoltare spațiale la nivelul localităților și planurile de dezvoltare spațiale la nivelul intervenției punctuale.

Planurile la nivelul localității (masterplan, plan d'occupation du sol, plan urbanistic general - P.U.G-ul.) stabilesc reglementările privind aspecte teritorial spațiale precum unde, cum, și ce se poate construi. Acestea reprezintă principalul instrument de planificare la nivel local și ele sunt rezultatul strategiei de dezvoltare locală prin ansamblul de politici aferente acestei strategii.

Planurile atașate intervenției (detailed plan, plan du detail, plan urbanistic zonal, plan urbanistic de detaliu) stabilesc concret condițiile de construire. Aceste planuri sunt obligate să reflecte prevalența interesului public, prin participarea tuturor actorilor urbani (cetățeni, companii economice, organizații non guvernamentale, etc.) în toate etapele planificării. Nivelul național reprezintă garantul interesului național și el supraveghează și poate ataca conținutul planurilor locale dacă principiile nu sunt respectate. De asemenea are putere de impunere a problemelor de interes național precum apărarea, rețelele de transport naționale, marii producători de energie, protejarea mediului la nivel macro, etc.

3.2 Problematika națională

În România reglementările privind amenajarea teritoriului și urbanismului sunt stipulate de Legea nr. 350 din 2001, modificată în 2005. Conform acestei legi “activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziei, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie”.

Documentațiile de urbanism se referă la localitățile urbane și rurale și reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare ale acestora cu construcții. Au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Documentațiile de amenajare a teritoriului sunt planul de amenajare a teritoriului național, planul de amenajare a teritoriului zonal și planul de

amenajare a teritoriului județean. Documentațiile de amenajare a teritoriului cuprind propuneri cu caracter director, iar documentațiile de urbanism aferente cuprind reglementări operaționale. Propunerile cu caracter director stabilesc strategiile și direcțiile principale de evoluție a unui teritoriu la diversele niveluri de complexitate. Ele sunt detaliate prin reglementări specifice în limitele teritoriilor administrative ale orașelor și comunelor. Prevederile cu caracter director cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate sunt obligatorii pentru toate administrațiile administrației public, iar cele cu caracter de reglementare, pentru toate persoanele fizice și juridice.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice ce stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.

Documentațiile de urbanism la nivel local definite de legislația românească sunt planul urbanistic general și regulamentul aferent acestuia, planul urbanistic zonal și regulamentul aferent acestuia și planul urbanistic de detaliu.

Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen lung și mediu referitoare la evoluția în perspectivă a localității, la direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu și la trasarea coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de dezvoltare a teritoriului național, zonal și județean.

Regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic general cuprinde și detaliază prevederile planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare al terenurilor precum și amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Planul Urbanistic General (PUG-ul) are caracter director și de reglementare operațională și cuprinde reglementări pe termen scurt (de obicei 5 ani). Aceste reglementări se referă la stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan, la stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan, la zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație, la delimitarea zonelor afectate de servituți publice, la modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico edilitare, la stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice, la forma de proprietate și circulația juridică a terenului și la precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General a unei zone delimitate din teritoriul localității. Acest plan cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la organizarea rețelei stradale, la organizarea arhitectural urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, la modul de utilizare a terenurilor, la dezvoltarea infrastructurii edilitare, la statutul juridic și circulația terenurilor, la protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție a acestora.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul zonelor centrale ale localităților, în cazul zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor și a zonelor extravilane stabilite de autoritățile publice locale din localități potrivit legii. Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul Urbanistic General

Planul Urbanistic de Detaliu (PUD-ul) are exclusiv caracter de reglementare specifică prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente în corelare cu vecinătățile imediate. Acest tip de plan cuprinde reglementări cu privire la asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, la permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, la relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, la compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, la regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic General, Planul Urbanistic Zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire.

Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscut regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare.

Autorizația de construire ori de desființare este actul de autoritate al administrației publice locale (consilii județene și consilii locale municipale, orășenești și comunale), pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții.

Capitolul 4

Regimul juridic al dreptului de proprietate

Definiție: Dreptul de proprietate este acel drept real care conferă titularului sau posesia, folosința și dispoziția asupra unui bun, exclusiv și perpetuu, în putere proprie și în interes propriu, cu respectarea normelor în vigoare.

Caractere:

Dreptul de proprietate este un drept absolut și inviolabil:

- este absolut, deoarece este recunoscut titularului în așa masura ca în raport cu ceilalți, aceștia sunt obligați să nu facă nimic de natura a-l încălca este inviolabil – art.135 Constituție: “proprietatea privată este inviolabilă”. Are vocația de a fi recunoscută ca o libertate. Caracterul inviolabil presupune că proprietatea nu poate fi cedată prin forță.

Dreptul de proprietate este un drept exclusiv și perpetuu:

caracterul exclusiv implică caracterul deplin al dreptului de proprietate – conferă proprietarului cele trei atribute: posesia, folosința și dispoziția perpetuitatea rezultă din faptul că el derulează atâta timp cât există și bunul și nu se pierde prin neuz.

4.1. Dreptul de proprietate publică

Definiție: Dreptul de proprietate publică este dreptul subiectiv în temeiul căruia, statul sau unitățile administrativ-teritoriale, își apropie bunurile domeniului public și dobândește utilitatea lor, exercitând atributele proprietarului în nume și interes propriu.

Caractere:

- este o modalitate specifică a proprietății de stat;
- are ca titulari exclusiv statul și unitățile administrativ-teritoriale;
- are natura proprietății de tip public, rezultă că:
 - bunurile ce fac obiectul sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;
- are un conținut limitat la conservarea, supravegherea, paza și administrarea bunurilor domeniului public;
- sunt destinate a servi utilității publice;

Titularii dreptului de proprietate publică sunt:

- statul;
- unitățile administrativ-teritoriale (județul, municipiul, sectorul, orașul, comuna);

Obiectul proprietății publice:

Proprietatea publică are un obiect restrictiv: bunuri scoase prin lege din circuitul civil.

Domeniul public este alcătuit din:

- a) domeniul public maritim care cuprinde marea teritorială, țărmurile mării, porturile și radele;

- b) domeniul public fluvial care cuprinde fluviile și râurile navigabile sau plutoare din interiorul frontierelor și canalele de navigație;
- c) domeniul public aerian care cuprinde spațiul atmosferic dintre frontierele țării, aeroporturile, lucrările și instalațiile semnalizării și siguranței zborului;
- d) domeniul public terestru care cuprinde terenuri, căi de comunicație, construcții, bunuri mobile, bogății naturale.

Domeniul public al județelor este alcătuit din:

- drumurile județene;
- terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul -județean și aparatul propriu al acestuia precum și instituțiile publice de interes județean cum sunt: biblioteci, muzee, spitale;
- rețele de alimentare cu apă realizate în sistem zonal sau microzonal.

Domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor

este alcătuit din:

- drumurile comunale, vicinale și străzile;
- piețele publice, comerciale, târgurile, parcurile publice, zonele de agrement;
- lacurile și plajele care sunt declarate de interes public național sau județean rețelele de alimenatere cu apă, canalizare, termoficare, gaze;
- terenurile și clădirile în care își desfășoara activitatea consiliul local și primaria, precum și instituțiile publice de interes local;
- teatre, biblioteci, muzee, spitale, policlinici;
- locuințe sociale;
- statuile și monumentele, dacă nu au fost declarate de interes public național;
- bogățiile de orice natură ale subsolului;
- terenurile cu destinație forestieră;
- cimitirele orasenești și comunale.

4.2. Conținutul dreptului de proprietate

Dreptul de proprietate publică este limitat în conținut. Conținutul acestui drept de proprietate prezintă numeroase particularități.

Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor aratate în Legea 213/1998 sunt lovite de nulitate absolută.

Titularii dreptului de proprietate vor exercita atribuțiile dreptului lor numai în scopul asigurării pazei, conservării și administrării bunurilor obiect. Ei vor suporta cheltuielile de întreținere și toate sarcinile pe care legea le impune proprietarului. Dreptul titularului se întinde și asupra accesoriilor bunului care sunt excluse de la uzul public.

Administrarea unor bunuri ale domeniului public poate fi asigurată și prin concesiune, locație de gestiune ori închiriere.

Caracteristic actelor de dispoziție, este faptul că ele sunt precedate necesar de acte juridice de autoritate ale organelor administrative competente.

Competența de a decide cu privire la destinația bunurilor aflate în domeniul public de interes local aparține consiliilor locale și județene. Deciziile se adoptă cu votul a cel puțin 2/3 din numărul membrilor consiliului.

În cazul în care se aduce atingere în orice mod dreptului de proprietate publică, titularul acestuia poate utiliza toate mijloacele de apărare prevăzute de lege.

Acțiunea în revendicare a bunurilor domeniului public este imprescriptibilă atât extinctiv cât și achizitiv.

Titularul va putea revendica bunurile mobile sau imobile aflate în posesia nelegitimă a altei persoane, oricât timp ar fi trecut de la pierderea posesiei bunului fără a i se putea opune uzucapiunea sau prezumția de proprietate instituită de art.1909 C.civ.

În ce privește posibilitatea de urmărire a bunurilor domeniului public, de către creditorii titularului, ea nu este admisă, întrucât aceste bunuri sunt insesizabile.

Statul nu poate fi pus sub autoritatea magistraților care sunt proprii săi prepuși.

4.2.1. Drepturi reale derivate din dreptul de proprietate Publică

4.2.1.1. Dreptul de administrare acordat regiilor autonome sau altor instituții publice

Definiție: Dreptul de administrare este acel drept real în temeiul căruia titularul dobândește administrarea unor bunuri aparținând domeniului public și exercită atribuțiile ce îi sunt recunoscute, în interes propriu și național.

Caractere:

-este un drept real ce conferă titularului prerogativele administrării bunului obiect;

-este un drept temporar;

-este un drept personal care nu este susceptibil de înstrăinare;

-se constituie la înființarea persoanei titularului, se modifică și se stinge prin acte administrative de putere.

Pot fi **titulari** ai dreptului de administrare regiile autonome, societățile și companiile naționale, instituțiile publice.

Pot face **obiectul** dreptului de administrare:

-bunurile care rămân în proprietatea statului;

-bunurile rezervate cu titlu de monopol de stat;

-resurse minerale și petroliere;

-terenurile instituțiilor de cercetare științifică și terenurile folosite de unitățile de învățământ cu profil agricol și silvic;

active fixe și mobile date în administrarea regiilor autonome;

alte bunuri ce aparțin domeniului public de interes local sau județean.

Bunurile ce fac obiectul dreptului de administrare trebuie folosite potrivit naturii și destinației lor și în concordanță cu modul de utilizare stabilit la constituirea dreptului.

Titularul dreptului de proprietate are dreptul să desfășoare dreptul real de administrare dacă constată o exercitare abuzivă a dreptului.

Stingerea dreptului de administrare se produce prin :

-pieirea bunului;

- încetarea existenței titularului;
- prin act administrativ ca urmare a exercitării abuzive sau a unor cauze de interes major.

4.2.1.2. Dreptul de concesiune

Definiție: Dreptul de concesiune este acel drept real derivat în temeiul căruia, titularul concesionar dobândește de la concedent, persoana juridică de stat, dreptul și obligația exploatării unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public în schimbul unei redevențe.

Caractere:

- este un drept real derivat din dreptul de proprietate de stat;
- conferă titularului atributul exploatării unui bun;
- este un drept temporar;
- este un drept personal;
- la încetarea dreptului, bunul revine în proprietatea statului fără nici o indemnizație și liber de orice sarcini.

Pot face **obiectul** concesiunii:

- transporturile publice;
- autostrăzile, podurile și tunelele rutiere cu taxă de trecere;
- terenurile proprietate publică, plajele, zonele libere;
- rețelele de transport și de distribuție publică a apei potabile;
- bazele sportive, locurile de recreere, instituțiile profesioniste de spectacol;
- colectarea, depozitarea și valorificarea deșeurilor etc.

Au calitatea de concedent, în numele statului, județului sau comunei:

- ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- consiliile județene, locale sau instituțiile publice de interes local.

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină. Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale. Inițierea concesiunii se face pe baza unui studiu de oportunitate efectuat de concedent. Concesiunea unui bun se realizează prin licitație publică sau prin negociere directă. Contractul de concesiune se încheie în termen de 30 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale. Contractul de concesiune va fi încheiat în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea concesionarului, pentru o durată ce nu va depăși 49 de ani începând de la data semnării lui.

Încetarea contractului de concesiune se produce în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- în cazul în care interesul național sau local o impune;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

-la dispariție, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

4.2.1.3. Dreptul de folosință gratuit asupra unor imobile

Consiliile locale și cele județene pot da în folosință gratuită, pe termen limitat imobile din patrimoniul lor, societăților și instituțiilor de utilitate publică sau de binefacere, în scopul îndeplinirii unor activități de interes social.

Acest drept real prezintă următoarele **caractere**:

- este un drept real derivat din dreptul de proprietate de stat;
- se constituie în folosul instituțiilor de utilitate publică sau de binefacere;
- se constituie cu titlu gratuit;
- este un drept temporar;
- are în conținutul sau atributul folosinței bunului imobiliar cu condiția respectării utilității stabilite în momentul constituirii sale. Dreptul de folosință încetează la expirarea termenului pentru care s-a acordat ori la dispariția bunului din cauze naturale sau juridice.

4.3. Modalitățile dreptului de proprietate

4.3.1. Proprietatea rezolubilă – presupune situația în care dreptul de proprietate este afectat de o condiție rezolutorie din convenția părților, fie dintr-o dispoziție a legii. Condiția rezolutorie este aceea care supune desființarea obligației la un eveniment viitor și incert. Dacă condiția se împlinește, dreptul dobânditorului se desființează retroactiv, iar alienatorul redevine proprietar că și cum nu ar fi încheiat actul de transmitere a proprietății. În cazul în care dobânditorul, până la momentul îndeplinirii condiției, a săvârșit acte de dispoziție cu privire la acel bun, acestea vor fi nule, însă va putea păstra fructele percepute, dar va trebui să restituie bunul respectiv. În cazul în care condiția rezolutorie nu se îndeplinește, dobânditorul își consolidează în mod retroactiv dreptul său, iar actele juridice pe care le-a încheiat cu privire la bunul respectiv rămân valabile.

Constituie cazuri legale de proprietate rezolubilă:

- donațiile dintre soți sunt revocabile;
- situația donatarului a cărei donație este revocată pentru nașterea unui copil;
- când o persoană construiește pe terenul alteia și când proprietarul terenului invocând accesiunea, poate deveni și proprietar al construcției.

4.3.2. Proprietatea anulabilă – apare în situația în care transferul proprietății se face în temeiul unui act lovit de nulitate relativă (anulabil). Dacă acțiunea este admisă, dreptul de proprietate al dobânditorului va fi desființat retroactiv. În cazul în care actul translativ anulabil a fost confirmat, dreptul de proprietate al dobânditorului va fi consolidat. În cazul în care a expirat termenul de prescripție al acțiunii în nulitate relativă va avea loc consolidarea dreptului de proprietate. Efectul retroactiv al anulării actului translativ se referă la raporturile cu terții.

4.3.3. Proprietatea comună – se caracterizează prin aceea că prerogativele dreptului de proprietate aparțin împreună și concomitent mai multor persoane. Ea poate fi: pe cote părți și în devălmășie.

4.3.3.1. Proprietatea comună pe cote părți – se caracterizează prin aceea că un bun aparține concomitent mai multor titulari, fiecare dintre aceștia având o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate.

a) nici unul din coproprietari nu este titularul exclusiv al unei fracțiuni materiale din bunul respectiv;

b) fiecare coproprietar este titularul exclusiv numai pentru o cota ideală;

În cazul în care proprietatea comuna are ca obiect o universalitate de bunuri, ea se numește indiviziune.

Proprietatea pe cote părți este de 2 feluri:

obișnuita sau temporară – poate fi un timp limitat deoarece ea poate să înceteze prin partaj la cererea oricăruia dintre titulari.

Coproprietatea obișnuită este o consecință:

-fie a moștenirii, când rămân mai multi moștenitori;

- fie dintr-un contract când mai multe persoane dobândesc un bun;

-fie ca efect al desfăcerii căsătoriei, când proprietatea devălmășă a soților se transformă în coproprietate.

Un copartaș nu are un drept exclusiv asupra unei părți determinate din bunul privit în materialitatea sa, deci nici un alt act nu poate fi făcut cu privire la bun fără acordul unanim al copartașilor. Trebuie să distingem între actele materiale și actele juridice cu privire la bun. În ceea ce privește actele materiale de folosință a bunului, se aplică regula unanimității acordului coproprietarilor. Dacă însă coproprietarii nu se înțeleg cu privire la folosirea materială a bunului, nu există altă cale decât încetarea coproprietății, deoarece partajul de folosință, în principiu, nu este posibil. Un coproprietar nu poate, fără acordul celorlalți, să execute lucrări de transformare, renovare. Productele bunului revin fiecărui coproprietar în funcție de cota-parte pe care o are din dreptul de proprietate. În legătură cu actele juridice, acestea sunt supuse regulii unanimității. Dar există unele excepții în raport de felul actelor: de conservare, de administrare sau de dispoziție juridică.

Actele de conservare încheiate de un singur coproprietar sunt valabile în temeiul gestiunii de afaceri. Gestiunea de afaceri este un fapt juridic lícit prin care o persoană numită gerant savârșește din proprie inițiativă acte juridice sau fapte materiale în folosul altei persoane numită gerat. Actele de administrare încheiate de un singur coproprietar pot fi validate, considerându-se că între copartași există un mandat tacit. Orice coproprietar poate să ceară remedierea degradărilor cauzate bunului comun de la autorul lor în temeiul răspunderii civile delictuale fără a fi necesar consimțământul celorlalți coproprietari. În privința actelor de dispoziție, un singur copartaș nu poate înstrăina sau greva întregul bun decât cu riscul că asemenea acte să nu fie valabile. Dacă un copartaș a procedat astfel, valabilitatea actului de dispoziție va depinde de rezultatul împărțelii; dacă prin partaj bunul sau parte din bun

va fi atribuit copartașului respectiv, actul de dispoziție va fi valabil retroactiv, în caz contrar va fi retroactiv desființat. Oricare dintre copărtași poate înstrăina sau greva cota sa în favoarea unui terț sau a unuia dintre copărtași. Coproprietarii sunt obligați în raport cu cota lor parte, la plata cheltuielilor și datorii ocazionate de întreținerea, conservarea și administrarea bunului comun. Încetarea coproprietății temporare sau obișnuite poate avea loc în următoarele moduri:

- în cazul în care toate cotele-părți din dreptul de proprietate sunt dobândite, prin acte juridice sau prin uzucapiune, de unul din copărtași sau de o terță persoană;

- prin pierderea totală a bunului sau prin expropriere;

- prin împărțea sau partaj;

Dreptul de a cere ieșirea din indiviziune este imprescriptibil. Partajul poate fi făcut prin acordul coproprietarilor, dar și pe cale judecătorească. Aceasta ultima modalitate este obligatorie:

- în cazul în care unul dintre copărtași nu este prezent la împărțea nici personal, nici prin reprezentant;

- în cazul în care unul dintre copartași nu consimte la împărțea prin bună învoială;

- în cazul în care un copartaș, fiind minor sau interzis, autoritatea tutelară nu a încuviințat împărțea prin bună învoială;

Dacă părțile ajung la o înțelegere cu privire la împărțea bunurilor, instanța va hotărâ în consecință. Dacă părțile nu se învoiesc, instanța va stabili bunurile supuse împărțelii, calitatea de coproprietar, cota parte ce se cuvine fiecăruia și creanțele născute din starea de proprietate comună pe care proprietarii le au unii față de alții. Instanța va face împărțea în natura formând loturile și dispunând atribuirea lor. Atunci când loturile nu sunt egale în valoare, ele se întregesc printr-o sumă de bani. În cazul în care împărțea în natura nu este posibilă, la cererea uneia dintre părți, instanța prin încheiere, îi poate atribui provizoriu întregul bun. Dacă coproprietarul căruia i s-a atribuit provizoriu bunul depune în termenul stabilit sumele convenite celorlalți coproprietari, instanța prin hotărâre îi va atribui bunul. În ipoteza în care nici unul dintre coproprietari nu cere atribuirea bunului, instanța va dispune vânzarea bunului fie de către părți, fie de către executorul judecătoresc care va proceda la efectuarea vânzării prin licitație publică. În cazul în care instanța nu poate realiza partajul în nici una din modalitățile prevăzute de lege, va hotărâ închiderea dosarului. Prin împărțea nu se realizează un transfer de drepturi ci o individualizare a drepturilor indivize.

b) *coproprietatea forțată și perpetuă* - este o coproprietate forțată deoarece există și se menține indiferent de voința coproprietarilor și este perpetuă deoarece scopul bunurilor care îi alcătuiesc obiectul este permanent. Obiectul coproprietății forțate și perpetue poartă asupra unor bunuri care prin natura lor nu pot fi împărțite, sunt accesorii. Coproprietatea forțată nu poate fi înstrăinată decât odată cu bunul principal. Fiecare coproprietar poate utiliza

bunul aflat în coproprietate forțată fără consimțământul celorlalți, dar cu respectarea următoarelor limite:

-prin folosința sa nu aducă atingere dreptului egal și reciproc al celorlalți coproprietari;

-folosința trebuie exercitată numai prin utilizarea bunului principal pentru care a fost afectat bunul accesoriu;

Un coproprietar nu poate face acte de dispoziție prin care să înstrăineze bunul aflat în coproprietate forțată, dar poate înstrăina oricând bunul sau principal, fără consimțământul celorlalți, ceea ce automat atrage și înstrăinarea dreptului de proprietate pe cote părți asupra bunului accesoriu.

Cazurile de coproprietate forțată:

a) *Coproprietatea lucrurilor comune* – se referă la coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine: potecile, drumurile, fântânile, izvoarele. Ele trebuie să fie situate pe linia despărțitoare a proprietăților. Dacă nu se afla situate astfel, vom fi în prezența unui drept de servitute.

b) *Coproprietatea despărțiturilor dintre două fonduri* – prin despărțitura comună se înțelege zidul comun, șantul comun, gardul comun. Proprietatea acestor despărțituri aparține proprietarilor celor două fonduri pe cote părți egale.

Dovada coproprietății se poate face în trei modalități:

-prin înscris prin care se constată dovada coproprietăți forțate;

- prin act juridic;

- prin invocarea uzucapiunii asupra despărțiturii comune;

- prin prezumții legale relative care sunt: zidul comun, șantul comun, gardul comun.

c) *Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente ori spații cu alta destinație* – se referă numai la acele clădiri în care există mai multe apartamente care aparțin unor proprietari diferiți. Dacă într-o clădire se realizează mai multe apartamente sau suprafețe cu altă destinație, proprietarii acestora dobândesc și o cotă parte de proprietate asupra tuturor părților din construcție și instalații. Cotele părți se determină proporțional cu suprafața construită a locuințelor. Sunt considerate în coproprietate forțată căile de acces la părțile comune ale unei clădiri, scările, zidurile, instalațiile, acoperișurile.

Încetarea coproprietăți forțate:

-prin acordul coproprietarilor;

-când menținerea coproprietății forțate nu se mai impune când un coproprietar dobândește proprietatea exclusivă a întregului imobil de la ceilalți coproprietari;

-pieirea integrală a bunului aflat în coproprietate.

4.3.3.2. Proprietatea comună în devălmășie – reprezintă acea proprietate comună potrivit căreia titularii săi nu au determinate o cotă-parte ideală din dreptul lor de proprietate. Devalmașia poate rezultă fie din lege, fie din

convenții a părților. Proprietatea devalmașa a soților – are ca obiect numai acele bunuri care au fost dobândite de ei sau de oricare dintre ei în timpul căsătoriei. Administrarea, folosința și dispoziția asupra bunurilor comune ale soților se realizează de comun acord. Atunci când unul dintre soți exercita prerogativele proprietății asupra bunurilor comune, se presupune că el acționează atât în nume propriu, cât și ca reprezentant al celuilalt soț. Nici unul dintre soți nu poate înstrăina sau greva un teren sau o construcție ce face parte din bunurile comune dacă nu are consimțământul expres al celuilalt soț.

Concubinii nu pot beneficia de comunitatea de bunuri specifică numai soțiilor, dar nimic nu se opune ca pe baza convenției lor să se constate că bunurile dobândite de ei sunt proprietate pe cote-părți, în raport de contribuția fiecăruia.

Încetarea dreptului de proprietate în devălmașie:

-încetează prin desfacerea sa încetarea căsătoriei, moment în care acesta se transformă în proprietate comună pe cote părți;

-încetează și în timpul căsătoriei.

4.4. Acțiunea în revendicare

Definiție: Acțiunea în revendicare este acea acțiune reală prin care proprietarul care a pierdut posesia bunului sau, cere instanței de judecată să i se recunoască dreptul de proprietate asupra bunului și restituirea acestuia de la posesorul neproprietar. Este acțiunea prin care proprietarul neposesor reclama bunul de la posesorul neproprietar.

Caractere:

-este o acțiune reală;

-este o acțiune petitorie;

-este o acțiune imprescriptibilă;

4.4.1. Revendicarea bunurilor imobile

A) Proba de proprietate incumbă reclamantului care pretinde ca este proprietarul imobilului.

Ca o persoană să fie considerată cu adevărat proprietar ea trebuie să dovedească că a dobândit bunul tot de la un adevărat proprietar. Dacă există doar unul singur care nu a fost proprietar, toți cei care i-au succedat nu puteau să dobandeasca imobilul în mod legal. Singura dovadă deplină și absolută a dreptului de proprietate imobiliară o constituie uzucapiunea, atunci când cele două părți au câte un titlu care provine de la același autor și are preferință acela care a transcris primul titlu în registrul de publicitate imobiliară; dacă nici una din părți nu și-a transcris titlu va fi preferat acela dintre titluri care are dată mai veche când titlurile provin de la autori diferiți se compară titlurile între ele și va fi mai puternic acela care are la bază un autor care are drept preferențial când numai una din părți are titlu și acesta aparține reclamantului, acesta câștigă cu condiția ca titlu să emane de la un tert și poartă o dată anterioară începerii posesiei pârâtului; dacă are titlu numai pârâtul, acțiunea reclamantului trebuie respinsă, dacă nici una din părți nu are

titlu și nu poate face dovada uzucapiunii se va da câștig de cauza posesorului, iar dacă ambele părți au avut succesiv posesie a bunului, se compară cele două posesii și va câștiga acela care dovedește o posesie mai îndelungată, neviciată, de buna-credință etc.

B) Acțiunea în revendicare este imprescriptibilă – acest principiu decurge din caracterul perpetuu al dreptului de proprietate care nu se stinge prin neuz indiferent de timpul cât titularul sau nu l-a exercitat. Acțiunea în revendicare se stinge numai odată cu stingerea dreptului de proprietate.

Există o excepție:

- în cazul vânzării la licitație publică a unui imobil supus urmăririi silite, orice acțiune introdusă de cel ce se pretinde titularul aceluia bun se prescrie în termen de 5 ani calculate de la data punerii în executare a ordonanței de adjudecare.

4.4.1.1. Efectele acțiunii în revendicare

Când acțiunea în revendicare este admisă, instanța prin hotărâre judecătorească va recunoaște reclamantului dreptul de proprietate și pe cale de consecință va dispune obligarea pârâtului la restituirea bunului reclamantului sau îl va obliga pe pârât de a se abține a mai aduce atingere exercițiului dreptului de proprietate. Restituirea bunului se face în natură și liber de orice sarcini. Dacă restituirea în natură nu mai este posibilă atunci pârâtul este obligat să-i platească reclamantului un echivalent bănesc. Dacă pârâtul a fost de bună credință el are dreptul să păstreze fructele, iar dacă a fost de rea credință va fi obligat să restituie fructele în natură sau contravaloarea lor. Buna credință încetează o dată cu introducerea acțiunii în revendicare. Atât posesorul de bună credință cât și cel de rea credință au dreptul de a cere reclamantului proprietar restituirea cheltuielilor necesare și a celor utile pe care le-au făcut cu privire la bunul respectiv. Cheltuielile necesare sunt acelea făcute pentru conservarea bunului. Cheltuielile utile sunt acelea care deși nu erau necesare au avut ca efect sporul de valoare sau creșterea gradului de utilitate a bunului. Cheltuielile voluptorii sunt acelea pe care posesorul le-a făcut pentru plăcerea sa personală; ele nu se restituie.

4.4.2. Revendicarea bunurilor mobile

În materia bunurilor mobile posesia de buna credință valorează titlu de proprietate. Este vorba de o prezumție absolută instituită în favoarea posesorului de buna credință. Aceasta regulă se aplică numai bunurilor mobile care pot fi posedate, adică corporale. Dintre bunurile corporale numai titlurile la purtător cad sub incidența art.1909 C.civ. Dispozițiile art.1909 C.civ pot fi invocate numai de terțul dobânditor care cu bună credință a dobândit bunul de la un detentor precar căruia adevăratul proprietar i l-a încredințat de bună voie.

Condiții de invocabilitate:

- proprietarul să se fi desesizat voluntar de bunul sau mobil încredințându-l printr-un contract unui detentor precar (chiriaș, comodat etc.).

- detentorul precar să instrăineze bunul mobil unei terțe persoane fără să aibă consimțământul proprietarului care i l-a încredințat terțului să dobândească bunul mobil cu buna credință de la detentorul precar și nu de la proprietar printr-un act translativ de proprietate. Dacă cineva vinde bunul sau mobil la doi cumpărători atunci prima vânzare a transferat proprietatea la primul comparator; dar vânzătorul continuă să păstreze bunul asupra sa devenind detentor precar. În calitate de detentor precar vinde bunul celui de-al doilea cumpărător căruia îi și predă bunul. Acesta din urmă cumpărător este dobânditor de bună credință și va fi preferat.

- posesia terțului dobânditor de bună credință a bunului să fie efectivă sau reală. Situația în care bunul se află în posesia unui terț dobânditor de bună credință care a dobândit bunul de la hoț sau gă, acțiunea în revendicare a bunului este prescriptibilă în termen de 30 zile. În cazuri cum sunt: furtul, talharia, cazul de forță majoră sau cazul fortuit, bunul iese din patrimoniul proprietarului fără voia sa. Acțiunea în revendicare împotriva terțului dobânditor de bună credință care a dobândit bunul de la hoț sau găsitore trebuie intentată în trei ani din momentul furtului sau pierderii; este un termen de decădere. Când proprietarul revendică bunul de la un terț de bună credință care l-a dobândit de la un hoț sau găsitore, proprietarul nu este obligat să plătească contravaloarea aceluia bun sau să-l indemnizeze pe posesor pentru preț plătit.

4.5. Dreptul de proprietate și dreptul internațional privat

Raporturile de drept internațional privat sunt raporturi civile, comerciale, de muncă, de procedură civilă și alte raporturi de drept privat cu element de extraneitate. Raporturile de drept privat sunt raporturi juridice între persoane particulare, private, fie fizice, fie juridice.

Elementul de extraneitate poate consta în:

- părțile raportului juridic ori numai una dintre ele are domiciliul, respectiv sediul într-o altă țară;
- obiectul raportului juridic este situat într-o altă țară;
- locul încheierii actului este în străinătate;
- locul decesului unei persoane este în străinătate;
- locul executării actului juridic este în străinătate etc.

Raporturile juridice privind bunurile imobile sunt supuse legii țării unde acestea se găsesc, adică locul situării bunurilor. Poartă denumirea de locul situării bunurilor.

Exemplu: o persoană fizică străină. Un portughez dorește să cumpere o casă în România va trebui să îndeplinească toate condițiile prevăzute de legislația României pentru a putea cumpăra deoarece bunul, respectiv casa se află în România.

Astfel, Legea nr. 105/1992 privind reglementarea raporturilor de drept internațional privat în art. 49 dispune ca „posesia, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra bunurilor, inclusiv cele de garanții reale, sunt

cârmuite de legea locului unde acestea se află sau sunt situate...” Forma actelor juridice este cârmuită de: legea locului unde a fost întocmit; legea națională (de cetățenie) sau legea domiciliului persoanei care se obligă; legea autorității care verifică validitatea actului juridic. Privind fondul, conținutul actelor juridice, (în ceea ce ne privește contractele) părțile pot să-și aleagă legea aplicabilă. Alegerea legii aplicabile trebuie să fie expres prevăzută în contract ori să rezulte neîndoiește din cuprinsul acestuia sau din circumstanțe.

Capitolul 5

Principii în evaluarea construcțiilor ce deservește activitățile agricole

5.1 Clasificarea construcțiilor ce deservește agricultura

Ținând seama de aria de desfășurare a activităților agricole putem spune că aproape toate tipurile de construcții sunt folosite pentru deservirea agriculturii, însă cele mai importante după opinia autorului sunt următoarele:

- Construcții hidrotehnice;
- Construcții de îmbunătățiri funciare;
- Construcții agrozootehnice;
- Căi de comunicații terestre;
- Construcții de Locuințe (temporare/ permanente).

5.2.1 Construcții hidrotehnice

Construcțiile hidrotehnice sunt acele construcții ingineresti care fac parte integrantă din amenajările hidrotehnice, împreună cu alte construcții, echipamente și instalații cu caracter mecanic sau electric.

Aceste construcții sunt supuse acțiunii apei sub formă mecanică, fizico-chimică și biologică, care în timp produc o serie de deprecieri ale acestora, de care evaluatorul trebuie să țină seama în elaborarea raportului de evaluare.

5.2.1.1 Clasificarea construcțiilor hidrotehnice

Clasificarea după rol și specific

Având în vedere rolul pe care îl îndeplinesc în cadrul amenajărilor hidrotehnice, construcțiile hidrotehnice pot fi:

- Construcții hidrotehnice generale;
- Construcții hidrotehnice speciale.

Construcțiile hidrotehnice generale sunt acele construcții hidrotehnice care se folosesc în mai multe sau în toate ramurile economiei apelor.

Construcțiile hidrotehnice speciale sunt acele construcții hidrotehnice care se folosesc într-o singură ramură a economiei apelor și sunt specifice folosinței acesteia.

Dintre **construcțiile hidrotehnice generale** amintim următoarele:

- Construcții de retenție (barajele de toate tipurile);
- Construcții de derivație (stăvilare împreună cu părțile fixe și mobile);
- Construcții de regularizare (digurile, construcții de consolidarea malurilor și albiilor râurilor, construcții pentru reținerea depunerilor);
- Construcții de descărcare;
- Construcții pentru captarea apei;
- Construcții de aducțiune (canale, conducte, galerii hidrotehnice).

Dintre **construcții hidrotehnice speciale** amintim următoarele:

- Construcții hidroenergetice (camerele de echilibru, conductele și galeriile forțate, centralele hidroelectrice cu anexele lor, canalele și galeriile de fugă, etc.);
- Construcții hidroameliorative (instalații de captare, bazine de decantare, rețele de irigații și desecare, colectare, drenaje, etc.);
- Construcții pentru căi interioare de transport pe apă (canale, ecluze, debarcadere, cheiuri portuare, docuri, etc.);
- Construcții pentru alimentări cu apă și canalizări (prize speciale, instalații pentru îmbunătățirea calității apei, stații de pompare, rețele de distribuție, rețele de colectare, instalații de epurare, etc.);
- Construcții pentru amenajări piscicole și stuficole (iazuri, heleștee);
- Construcții aferente căilor de comunicații terestre (traversări peste cursuri de apă, apărări de drumuri și căi ferate, etc.)
- Construcții pentru folosințe diverse (amenajări sportive, de agrement, sanitare, etc).

Clasificarea după importanță și durata de funcționare

Construcțiile hidrotehnice se împart în cinci clase de importanță și anume:

- Clasa I, construcții de importanță deosebită;
- Clasa II, construcții de importanță mare;
- Clasa III, construcții de importanță mijlocie;
- Clasa IV, construcții de importanță redusă;
- Clasa V, construcții de importanță foarte redusă.

După durata de funcționare, construcțiile hidrotehnice se clasifică în:

- Construcții hidrotehnice permanente;

- Construcții hidrotehnice provizorii.

5.2.2 Construcții (lucrări) de îmbunătățiri funciare

Prin **lucrări de îmbunătățiri funciare**, se înțeleg acele lucrări care contribuie la înlăturarea efectului negativ al secetei, excesului de umiditate, la prevenirea și combaterea eroziunii solului, contribuind, în final, la punerea cât mai deplină în valoare a capacității de producție a terenurilor agricole, la ridicarea fertilității pământurilor slab productive și luarea în cultură de noi terenuri neproductive.

Pe parcursul exploatării acestor lucrări apar o serie de deprecieri de care evaluatorul trebuie să țină seama în estimarea valorii.

5.2.2.1 Clasificarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare

După **scopul urmărit**, lucrările de îmbunătățiri funciare se clasifică după cum urmează:

-**Lucrări de irigații**, pentru înlăturarea deficitului de apă din sol;

-**Lucrări de desecări**, pentru prevenirea și combaterea excesului de umiditate din sol;

-**Lucrări de prevenirea și combaterea eroziunii solului**, prin amenajarea terenurilor agricole în pantă;

-**Lucrări pentru ridicarea fertilității solurilor slab productive și luarea în cultură a unor terenuri neproductive** prin:

-ameliorarea terenurilor sărăturate și amendarea solurilor acide;

-defrișarea și curățirea terenurilor;

-nivelarea și modelarea terenurilor.

La rândul lor, aceste lucrări se clasifică după cum urmează:

1. Lucrări de irigații

După scopul urmărit se pot deosebi:

-irigația de umezire;

-irigația de încălzire;

-irigația de fertilizare (îngrășarea solului);

-irigația de protecție – antigel;

-irigația de spălare a solului.

După gradul lor de perfecționare tehnică, sistemele de irigații pot fi:

- rudimentare;
- semirudimentare;
- perfecționate.

După felul distribuției apei avem:

-cu scurgerea apei la suprafața terenului;

-prin aspersiune;

-irigație subterană;

-irigație prin picurare.

După modul de transport al apei sistemele de irigație se împart în:

-sisteme deschise (cu canale deschise);

-sisteme închise (cu conducte);

-sisteme combinate.

După modul de primire a apei avem:

-sisteme de irigație alimentate cu apă gravitațional;

-sisteme de irigație prin ridicarea mecanică a apei;

-sisteme de irigație mixte.

După durata de funcționare, sistemele de irigație se împart în:

-sisteme de irigație cu funcționare permanentă;

-sisteme de irigație cu funcționare periodică.

5.2.3 Construcții agricole

Construcțiile agricole sunt o categorie distinctă de construcții, având un pronunțat caracter productiv, cu o funcționalitate deosebită față de clădirile civile.

În cadrul construcțiilor agricole, sunt cuprinse totalitatea clădirilor și construcțiilor care participă, direct sau indirect, la realizarea și conservarea producției din diferite ramuri ale agriculturii.

Datorită caracterului productiv, construcțiile agricole trebuie să asigure desfășurarea normală a proceselor tehnologice, determinate de destinația construcției, paralel cu un înalt grad de universalitate, putând fi adaptate la noi tehnologii care rezultă din progresul științei și tehnicii.

Pe parcursul exploatării acestor construcții apar o serie de deprecieri de care evaluatorul trebuie să țină seama în estimarea valorii.

5.2.3.1 Clasificarea construcțiilor agricole

Construcțiile agricole se clasifică după următoarele criterii:

A). După destinație, scop și funcțiile pe care le îndeplinesc, construcțiile agricole pot fi:

Construcții destinate pentru producția animală (construcții zootehnice), care cuprind adăposturi pentru creșterea și întreținerea animalelor, din diferite specii și din construcții auxiliare menite, în general, să asigure buna desfășurare a activității de îngrijire a animalelor (clădiri sanitar veterinar, bucătării, magazii și depozite de furaje, grupuri de muls, construcții pentru prelucrarea primară a produselor, etc.);

Construcții pentru producția vegetală, formate din clădiri pentru cultura legumelor (sere, solarii, răsadnițe) și clădirile auxiliare acestora;

Construcții pentru păstrarea, conservarea și condiționarea producției vegetale, cuprinzând clădirile pentru depozitarea cerealelor (magazii, silozuri, etc.), depozite de legume, zarzavaturi, fructe, etc.;

Construcții pentru adăpostirea și întreținerea curentă a mașinilor agricole (remize) și clădiri pentru reparații curente și capitale (ateliere mecanice, uzine, etc.);

Construcții destinate cercetării și înobilării speciilor;
Construcții social – administrative, destinate deservirii administrativ – organizatorice și social – culturale a personalului unității agrozootehnice (cantine, dispensare umane, sedii administrative, etc.);
Construcții de locuințe – temporare /definitive

B). După modul cum participă la procesul de producție construcțiile agricole, pot fi:

Clădiri de producție, care servesc direct procesul de producție (adăposturile destinate cazării și întreținerii animalelor și păsărilor, serele, silozurile și magaziile de cereale, depozitele de legume, etc.);

Construcții auxiliare, care servesc indirect procesul de producție dar au o existență obligatorie (silozurile de furaje, bucătării furajere pentru pregătirea hranei animalelor, fânare, magazii, construcții veterinare, depozite de îngrășăminte minerale, construcții pentru prelucrarea primară a produselor, centrale termice, stații și posturi de transformare, etc.);

Construcții anexe, care nu sunt legate direct de procesul de producție dar sunt necesare mai ales la complexe agricole de tip industrial (laboratoare, cantine, grupuri social – sanitare, pavilion poartă cu preș de dezinfecție, clădiri administrative, cluburile, etc.);

Instalații, care echipează unitatea corespunzător cu destinația ei (rețele de apă, termice, electrice, canalizare, etc.).

5.2.4 Căi de comunicații

Evoluția și progresul unei societăți nu se poate realiza fără căi de comunicație. Istoria ne arată că întreaga dezvoltare a societății omenești merge mână în mână cu dezvoltarea căilor de comunicație, iar civilizația merge paralel cu posibilitățile de transport.

Astfel, deplasarea bunurilor materiale și a oamenilor, de la un loc la altul, se face cu ajutorul unor mijloace de transport dintre care amintim: autovehiculele, trenurile, vapoarele, avioanele, etc. Deplasarea acestor mijloace are loc pe căi special amenajate, denumite și căi de comunicație.

Căile de comunicație și în primul rând **drumurile** constituie suportul material pe care se desfășoară activitatea de transport, adică activitatea a cărei preocupare este organizarea mișcării de la un loc la altul.

5.2.Aspecte minimale pentru evaluarea construcțiilor ce deservește agricultura

5.3.1 Etapele procesului de evaluare

Datorită diversității foarte mari a proprietăților agricole, cele mai multe probleme de evaluare se pot rezolva prin proceduri sistematice, urmând următoarele etape:

- definirea problemei;

- planificarea activităților necesare rezolvării problemei;
- culegerea, ordonarea, analiza, interpretarea datelor/informațiilor și transformarea acestora în estimarea rezonabilă a valorii.

5.3.1.1 Definirea problemei

Pentru eliminarea oricărei ambiguități în evaluarea proprietăților agricole este necesară definirea exactă a problemei și clarificarea dreptului de proprietate, utilizarea evaluării, definirea valorii solicitate, data și sfera evaluării și alte condiții limitative.

5.3.1.2 Planificarea activităților

Activitățile necesare rezolvării problemei trebuie să fie planificate împreună cu beneficiarul evaluării, mai ales data inspecției proprietății agricole unde trebuie să fie prezenți toți cei implicați în activitatea de evaluare.

5.3.1.3 Culegerea, analiza și interpretarea datelor/informațiilor

În etapa de analiză preliminară, culegerea și selectarea informațiilor, evaluatorul trebuie să culegă următoarele:

- date generale;
- date specifice;
- analiza cererii și ofertei competitive.

Datele generale conțin informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului, care afectează valoarea proprietății agricole.

Datele generale sunt necesare pentru evaluare pentru că:

- asigură o bază în care se încadrează specificul proprietății agricole evaluate;
- constituie informații din care se pot extrage tendințele ce influențează valoarea terenului și a corelării cu valoarea construcțiilor;
- reprezintă o bază pentru aprecierea celei mai bune utilizări, explicarea rezultatelor și estimarea valorii finale a proprietății agricole.

Datele specifice sunt informații asupra proprietății agricole evaluate și despre proprietăți agricole comparabile, vândute sau închiriate, precum și alte caracteristici relevante ale pieței proprietăților agricole locale.

Datele specifice despre proprietatea agricolă evaluată sunt date prin descrierea terenului și a construcțiilor, care ajută evaluatorul să selecteze

date specifice comparabile legate de vânzări, închirieri sau alte caracteristici ale pieței locale.

Analiza cererii și ofertei competitive ajută pe evaluator să extragă prețurile de vânzare specifice, condițiile de închiriere/arendare, veniturile și cheltuielile, indicele de recuperare a investiției, costurile de construcție, durata de viață economică estimată a construcțiilor și gradul de depreciere ale acestora. Aceste date sunt folosite în calculele ce pot da o indicație referitoare la valoarea proprietății agricole analizate.

Datele referitoare la oferta competitivă și la cerere sunt informații necesare pentru a înțelege poziția competitivă a proprietății agricole pe o piață viitoare.

Datele referitoare la ofertă cuprind componentele proprietății agricole competitive (atât existente, cât și propuse), gradul de ocupare/exploatare sau puterea de absorbție a pieței.

Datele referitoare la cerere, includ: populația, veniturile, ocuparea forței de muncă și rezultatele sondajelor privind utilizatorii potențiali. Gradul de ocupare/exploatare și prețurile oferite indică punctele tari sau punctele slabe ale cererii. Din analiza acestor date se poate estima cererea viitoare pentru utilizarea prezentă sau de perspectivă a proprietății agricole.

5.3.1.4 Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren, în ipoteza că ar fi liber, cât și pentru proprietatea agricolă existentă (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente. Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru condiții: să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă. Cea mai bună utilizare a terenului și și a construcțiilor se alege din mai multe alternative.

5.3.1.5 Evaluarea terenului

Estimarea evaluării terenului se face prin aplicarea a celor șase metode de evaluare, însă se recomandă aplicarea metodei comparației cu vânzările anterioare ca fiind cea mai de încredere. Astfel, vânzările unor terenuri libere, similare cu cea evaluată se vor analiza, compara și referi la terenul evaluat.

În cazul în care nu sunt suficiente date pentru comparare sau dacă corecțiile se dovedesc a fi prea mari, evaluatorul poate utiliza alte metode de evaluare a terenului.

5.3.1.5 Aplicarea celor trei abordări în evaluare

În evaluarea proprietăților agricole se recomandă utilizarea celor trei abordări clasice:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin capitalizarea veniturilor.

Aceste abordări trebuie să fie aplicate funcție de specificul proprietăților agricole, dar din aceste abordări trebuie să aplice cel puțin două metode de evaluare înscrise în două abordări diferite.

5.3.1.7 Reconcilierea rezultatelor și estimarea valorii finale

Analiza rezultatelor este cea parte din procesul de evaluare în care evaluatorul analizează concluziile alternative și selectează în final o valoare.

În această etapă, evaluatorul se bazează pe experiența, expertiza și logica sa profesională, pentru a explica și rezolva diferențele între rezultatele obținute prin aplicarea unor metode de evaluare diferite. Concluzia finală se fundamentează pe adecvarea, precizia și cantitatea tuturor faptelor și evidențelor colectate în procesul de evaluare.

5.3.1.8 Redactarea raportului de evaluare

Raportul de evaluare este un document scris care asigură evaluatorului oportunitatea de a fundamenta și explica opiniile și concluziile și de a demonstra soliditatea valorii estimate.

Forma, dimensiunile și conținutul raportului de evaluare diferă în funcție de cerințele clientului, de tipul proprietății agricole și de natura misiunii de evaluare.

În orice caz, cel mai bun raport de evaluare este acela care dă posibilitatea beneficiarului să înțeleagă problema și datele factice și să urmărească logica evaluatorului până la concluzia finală.

5.3.2 Recomandări teoretice

Proprietățile agricole se caracterizează prin diferite tipuri de producție de mărfuri și metode de exploatare. De asemenea, aceste proprietăți pot reprezenta diferite combinații dintre terenuri, clădiri, echipamente și plantații. Principiile de Evaluare General Acceptate (GAVP) se aplica proprietăților agricole la fel ca și în cazul evaluărilor altor forme de proprietate imobiliară.

De asemenea, evaluatorul trebuie să aibă competență în evaluarea diferitelor active pe care le conține proprietatea, respectând Codul Deontologic.

Valoarea de piață trebuie să fie recunoscută ca bază fundamentală de evaluare (IVS 1).

Evaluatorul va obține valoarea de piață pentru **(construcțiile ce deservesc activitățile agricole)** (proprietățile agricole), asigurându-se că evaluarea este derivată din piață.

Pentru raportarea financiară, evaluatorul va atribui valoarea de piață în conformitate cu cerințele **(IAS.)**

Când sunt utilizate alte baze de evaluare, acestea trebuie diferențiate de valoarea de piață, ca bază de evaluare.

În estimarea altor valori, diferite de valoarea de piață, așa cum se solicită pentru raportarea financiară, pentru regimurile de amortizare sau în scopuri de impozitare, evaluatorul trebuie să se asigure că distincția este definită și prezentată clar.

Rămânând la definiția valorii de piață, evaluatorul ar trebui să efectueze întotdeauna o analiză a celei mai bune utilizări a proprietății pentru a garanta că va fi utilizată în continuare, din punct de vedere agricol, mai ales când se dovedește că o altă sistematizare a terenului, de exemplu o subdivizare cu ocazia creșterii expansiunii urbane/suburbane, ar putea fi mai indicată și pentru de a stabili dacă utilizarea agricolă specifică trebuie continuată.

5.3.3 Recomandări practice

Aceste recomandări practice sunt scrise în scopul sprijinirii evaluatorilor de proprietăți agricole în elaborarea unor rapoarte de evaluare consistente, ca și pentru orientarea corectă a persoanelor care intenționează să achiziționeze o proprietate agricolă.

5.3.3.1 Recomandări privind inspecția amplasamentului, a zonelor interioare și exterioare proprietății agricole

Inspecția proprietăților agricole permite identificarea stărilor fizice și de amplasament, trăsăturile sociale și economice ale perioadei în care se exercită procesul de evaluare și influențelor asupra evaluării proprietății.

Evaluatorul trebuie să facă inspecția proprietății agricole în prezența beneficiarului evaluării (clientul), pe care să o prezinte în raportul de evaluare și să evalueze ca funcționalitate și depreciere, înainte de a lua o decizie de prezentare a valorii finale.

La **metoda costurilor**, inspecția efectuată permite transferul de informații privitoare la costul amenajărilor, construcțiilor etc., deprecierea efectivă a unor elemente structurale sau nestructurale, precum și a instalațiilor funcționale.

La **metoda comparației directe**, inspecția proprietății permite să se facă aprecierea costurilor elementelor comparabile între proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile.

În cazul **metodei de evaluare prin capitalizarea venitului**, inspecția permite să se facă aprecieri asupra cauzelor pentru care chiriile/arenda etc. proprietăților comparabile sunt diferite față de chiria/arenda etc. proprietății de evaluat.

Astfel, inspecția proprietăților permite evaluatorului să prezinte corect stadiul fizic al amenajărilor, clădirilor, starea tehnică ale acestora, funcționalitatea pe fluxul de circulație sau modul de amplasare a construcțiilor pe teren.

Inspecția începe prin analiza documentelor referitoare la **dreptul de proprietate privată** asupra proprietății agricole, care conferă titularilor dreptul de folosință, posesie și dispoziție, atribute ce se exercită perpetuu în condițiile legii.

Este important să găsiți o copie a planului proprietății agricole, a planului construcțiilor și amenajărilor, inclusiv anumite detalii de execuție, care au fost folosite la construcția proprietății. Aceste desene vă vor ajuta să înțelegeți elementele structurale ale construcțiilor, instalațiilor, echipamentelor și materialele folosite la realizarea acestora.

Este important să aflați ce vechime are proprietatea agricolă și când a fost pus în funcțiune.

În ipoteza când nu există planuri, evaluatorul trebuie să execute relevee ale clădirilor, amenajărilor etc. Aceste planuri sunt documente importante al inspecției și reprezintă piese obligatorii la întocmirea actelor ce certifică tranzacția.

În vederea efectuării inspecției, evaluatorul trebuie să aibă următoarele instrumente: o lanternă, o șurubelniță, un binoclu, o scară, un aparat de verificat prize electrice, o nivelă, un dreptar de 2,0 m, o ruletă, un carnet, un magnet, o cameră de luat vederi sau un aparat de fotografiat și lista principală pentru inspecție.

De asemenea este important să aveți haine și pantofi potriviți, respectiv să nu vă expuneți la pericol în timpul inspecției.

Este nevoie să aveți acces în toate părțile proprietății agricole (terenuri, lucrări de artă, amenajări, clădiri de orice tip etc.), iar instalațiile de orice fel trebuie să fie pornite și să funcționeze, pentru a putea verifica sistemele electro-magnetice.

Capitolul 6

DEZVOLTARE RURALĂ DURABILĂ ȘI AMENAJĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare

Prof.dr.ing.Man Teodor Eugen

Plecând de la prevederile „Standardelor Internationale de Evaluare, editia a saptea”, care la art. 1.1 „Experiența evaluatorilor profesioniști și dialogul desfășurat între națiuni, prin intermediul Comitetului pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC), au demonstrat, cu unele excepții, că există o înțelegere unitară referitoare la principiile care stau la baza disciplinei evaluării. În unele cazuri, legislația și circumstanțele economice naționale pot solicita aplicații speciale (uneori și limitate), însă fundamentele metodelor și tehnicilor de evaluare sunt similare în întreaga lume. Recunoașterea și promovarea acestor fundamente constituie un obiectiv al Comitetului pentru Standardele Internaționale de Evaluare”.... La art. 2.1 textul Standardelor precizează că „Terenul este esențial pentru viața și existența noastră. Importanța terenului îl plasează în centrul atenției juriștilor, geografilor, sociologilor și economiștilor, ale caror discipline de studiu sunt legate de teren și de utilizările acestuia, influențând societățile și națiunile.” Ca o completare a ceea ce s-a arătat mai sus ca principii extrase din „Standardele Internationale de Evaluare”, trebuie complatat că dezvoltarea rurală și îmbunătățirile funciare au un rol determinant în abordarea analizelor cu privire la determinarea valorii terenurilor.

Fiecare evaluator este obligat să-și actualizeze informațiile pe care le deține cu noțiuni care să-l poată aduce în situația de a face analize și rapoarte cât mai complete care să răspundă etapei de dezvoltare pe care societatea românească o parcurge, contribuind din plin la formarea pieței funciare reale.

Noțiunile de dezvoltare rurală prezentate mai jos au rolul de a îmbogăți bagajul de cunoștințe necesare unui evaluator funciar activ.

6.1. Definiere spațiu rural și dezvoltare rurală

În literatura de specialitate numeroși specialiști în domeniu au definit noțiunea de spațiu rural și dezvoltare rurală sub diferite aspecte, în această perioadă de post aderare a României la UE, este oportună pentru evaluatori, definirea făcută în **Recomandarea nr. 1296/1996** a Adunării parlamentare a Consiliului Europei cu privire la Carta europeană a spațiului rural, în următoarea definiție: „expresia (noțiunea) de spațiu rural are în vedere o zonă interioară, inclusiv satele și micile orașe, în care marea parte a terenurilor sunt utilizate pentru:

- a) agricultură, silvicultură, acvacultură și pescuit;
- b) activitățile economice și culturale ale locuitorilor acestor zone (artizanat, industrie, servicii etc.);
- c) amenajările de zone neurbane pentru timpul liber și distracții (sau de rezervații naturale);
- d) alte folosințe (cu excepția celor de locuit)”.

Noua concepție despre rural spune că spațiul rural în Europa constituie un spațiu peisager, prețios, rezultat al unei lungi istorii și a cărei salvare este o vie preocupare pentru societate.

Spațiul rural își poate îndeplini funcțiile de aprovizionare, de destindere și de echilibru, doar dacă el va rămâne un spațiu de viață atrăgător și dotat cu o bună infrastructură, o agricultură și o silvicultură viabilă, condiții locale favorabile activităților economice neagricole, servicii, un mediu sănătos și cu un peisaj îngrijit cu multe spații verzi.

Analiza istorică a evoluției mediului rural impune considerații privind ruralul tradițional, modern și contemporan.

Ruralul nu mai este o realitate statică, ci un mediu dinamic, în permanentă evoluție și confruntare cu mediul urban, care ia treptat locul ruralului tradițional.

Spațiul rural poate fi definit și ca un mod particular de utilizare a spațiului și a vieții sociale și care se caracterizează prin următoarele:

- a) o densitate redusă de locuitori și de construcții, făcând să apară preponderent în peisaje o întindere vegetală;
- b) uzanța economică de dominanță agro-silvico-pastorală;
- c) modul de viață a locuitorilor săi caracterizat prin apartenența lor la colectivitățile de talie limitată și prin raportul lor particular cu spațiul;
- d) o identitate și o reprezentare specifică, cu conotații puternice ale culturii sătești.

Relația rural-urban (care reprezintă mediul social și locul geografic al existenței activităților umane) tinde spre integrare în ambele sensuri: rural în urban sau urbanizarea ruralului.

Dezvoltarea rurală presupune crearea unei infrastructuri atât în intravilan (rețele de drumuri, alimentare cu apă și canalizare, rețele de

alimentare cu gaz și termoficare, rețele de cablu TV și telefoane, depozite ecologice de deșeuri, locuințe confortabile, sedii de firme productive pentru prelucrarea produselor agricole din zonă: abator, moară, brutărie, fabrici de lapte și produse lactate, distilării, fabrici de sucuri și pentru prelucrarea fructelor și a fructelor de pădure, gatere, ateliere de tâmplărie; ateliere mecanice și service pentru reparații utilaje și echipamente agricole, școli bine dotate, dispensare medicale, cămin cultural, biserică) cât și în extravilan (drumuri agricole, magazine și depozite pentru produse agricole, ferme agrozootehnice: grajduri, saivane, padocuri) ,mijloace de transport adecvate zonei, pășuni bine organizate.

Prognozarea dezvoltării acestora este o problemă atât a Guvernului României prin asigurarea unei legislații adecvate, cât și a reprezentanților săi legali în teritoriu (prefectura, consiliul județean și primăriile), la care se adaugă organizațiile nonguvernamentale – printre care speram sa se situeze și PIFCA.

Dezvoltarea rurală, după sferile de cuprindere se clasifică astfel:

1. Dezvoltarea locală – se referă la o localitate și împrejurimile sale imediate vizând satele și comunele împreună cu gospodăriile componente
2. Dezvoltarea teritorială sau regională – se referă la investiții de infrastructură mai mari ce vizează mai multe regiuni (județe)
3. Dezvoltarea rurală transfrontalieră – se referă la proiecte și programe de dezvoltare ale comunităților de graniță ale diferitelor țări.
4. Dezvoltarea rurală paneuropeană – caracterizată prin amploarea programelor de dezvoltare, cuprinzând zone la nivel european sau chiar continental.

Incadrarea unui teritoriu într-o regiune rurală sau urbană se face, conform raportului dintre populația rurală și cea urbană, astfel (Tabel1):

1. Regiune predominant rurală în care peste 50% din populație locuiește în mediul rural;
2. Regiune semnificativ rurală în care 15-50% din populație locuiește în mediul rural;
3. Regiune predominant urbană în care mai puțin de 15% din populație trăiește în comunități rurale.

În concluzie, o regiune este considerată rurală, dacă ponderea populației care trăiește în așezări rurale depășește 15%.

Tabelul 1

Distribuția populației și a suprafețelor pe regiuni în UE și în RO [%]

Specificare	% locuitorilor din așezările rurale	UE		RO	
		Populație	Suprafață	Populație	Suprafață
Regiuni	>50%	9,70	47,00	47,00	52,50

predo-minant rurale					
Regiuni semnificativ rurale	15-50%	29,80	37,40	43,60	46,50
Regiuni predo-minant urbane	<15%	60,50	15,60	46,50	0,96
Total rural	-	39,50	84,40	90,60	99,00

Sursa: Prelucrat după Maria Vincze, Dezvoltarea regională și rurală, Presa Universitară Clujeană, 2000.

Carta verde este primul document de sinteză realizat în România privind ansamblul demersurilor necesare pentru planificarea și implementarea unor acțiuni vizând dezvoltarea rurală integrată iar rolul major al proiectului este de conștientizare a factorilor responsabili și a populației asupra problemelor dezvoltării rurale în România, asupra necesității acordării unui loc distinct în Strategia Națională de Dezvoltare.

Pentru evaluatori este necesar a avea în viitor în atenție și încadrarea teritoriilor în notiunea de „Nomenclatorul Unităților Teritoriale Statistice” (NUTS). Termenul de regiune folosit pentru a descrie entități politice sau administrative cuprinde o gamă variată de concepte. Astfel, constituțiile statelor membre UE se referă la Länder (Germania și Austria), regions sau communities (Belgia), comunidades autonomas (comunități autonome, Spania), regiuni și departamente (Franța), consilii de comitat (Marea Britanie și Suedia), regiuni cu statut special, regiuni cu statut obișnuit și provincii autonome (Italia, Spania), **provincii** (Belgia, Danemarca, Spania, Finlanda, Italia, Olanda).

Eterogenitatea fiecărei țări este sistematizată de clasificarea europeană „Nomenclatorul Unităților Teritoriale Statistice”. NUTS are la bază rațiuni statistice de colectare a informației, în mod practic accesul la date fiind organizat pe cinci niveluri, de la unitățile cele mai mari până la cele mai mici. Nivelurile NUTS 1, 2 și 3 sunt diferențiate în raport de următoarele praguri demografice: număr minim și maxim de persoane (Tab.2).

Tabelul 2

Niveluri NUTS

Nivelul	Număr persoane	
	Minim	Maxim
NUTS 1	3.000.000	7.000.000

NUTS 2	800.000	3.000.000
NUTS 3	150.000	800.000

Uniunea Europeană a conceput Nomenclatorul Unităților Teritoriale pentru Statistică prin Oficiul European de Statistică (Eurostat) încă din anul 1988, cu scopul de a crea structura unitară, logică și coerentă a distribuției teritoriale la nivelul Uniunii Europene și de a elabora un sistem regional de statistică pentru analize economice, precum și pentru elaborarea politicii de dezvoltare regională la nivelul fiecărei țări. Din 1988, Comisia Europeană publică periodic (din trei în trei ani) un raport privind situația socio-economică și dezvoltarea regiunilor NUTS din țările membre, de la nivelul NUTS 1 la nivelul NUTS 3, iar pentru nivelul NUTS 4 și NUTS 5, sunt utilizate unitățile administrativ naționale ale fiecărui stat denumite LAU 1 pentru NUTS 4 și LAU 2 pentru NUTS 5 (Tab.3):

Tabelul 3

Unitățile teritoriale ale NUTS din UE

Unități teritoriale	UE 15	UE 25
NUTS 1	72	89
NUTS 2	213	254
NUTS 3	1091	1214
NUTS 4 (LAU 1)	2453	3334
NUTS 5 (LAU 2)	95152	112119

În UE sunt țări care formează o singură macroregiune (Suedia, Luxemburg, Irlanda), în timp ce alte țări cuprind mai multe macroregiuni (Belgia, Germania, Italia, Grecia, Olanda, Polonia, Ungaria etc.).

În România, prin Legea 151/1998 privind dezvoltarea regională, s-a creat cadrul legal prin care între 4 până la 7 județe s-au grupat într-o regiune de dezvoltare economică. La nivelul României, astăzi există 8 regiuni de dezvoltare economică, conform Legii 151/1998 (Tabelul 3).

În România, prin asociere voluntară, au fost create cele opt Regiuni de Dezvoltare, fără statut administrativ și fără personalitate juridică, care corespund sistemului european NUTS, astfel:

- Nivelul NUTS 1: macroregiuni, nu sunt conturate până în prezent;
- Nivelul NUTS 2: 8 Regiuni de Dezvoltare cu o populație medie pe regiune de 2,8 milioane locuitori (Tab.4 și fig.1);
- Nivelul NUTS 3: 42 județe, care reflectă structura administrativ teritorială a României;
- Nivelul NUTS 4: nu se folosește deoarece nu s-au realizat asocieri de unități teritoriale;

- Nivelul NUTS 5: cuprinde 276 municipii și orașe (din care 103

Nr. crt.	Regiunea de Dezvoltare	Județe componente	Locația ADR
1	Nord-Est	Bacău, Botoșani, Iași, Neamț, Suceava, Vaslui	Piatra-Neamț
2	Sud-Est	Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Tulcea, Vrancea	Brăila
3	Sud Muntenia	Argeș, Călărași, Dâmbovița, Giurgiu, Ialomița, Prahova, Teleorman	Călărași
4	Sud-Vest Oltenia	Dolj, Gorj, Mehedinți, Olt, Vâlcea	Craiova
5	Vest	Arad, Caraș-Severin, Hunedoara, Timiș	Timișoara
6	Nord-Vest	Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu-Mare, Sălaj	Cluj-Napoca
7	Centru	Alba, Brașov, Covasna, Harghita, Mureș, Sibiu	Alba Iulia
8	București-Ilfov	Municipiul București, Ilfov	București

municipii), 2727 comune cu 13042 sate (după Anuarul Statistic, 2004) și reflectă structura administrativ-teritorială a României.

Tabelul 4

Structura Regiunilor de dezvoltare și locația Agențiilor de Dezvoltare Regională

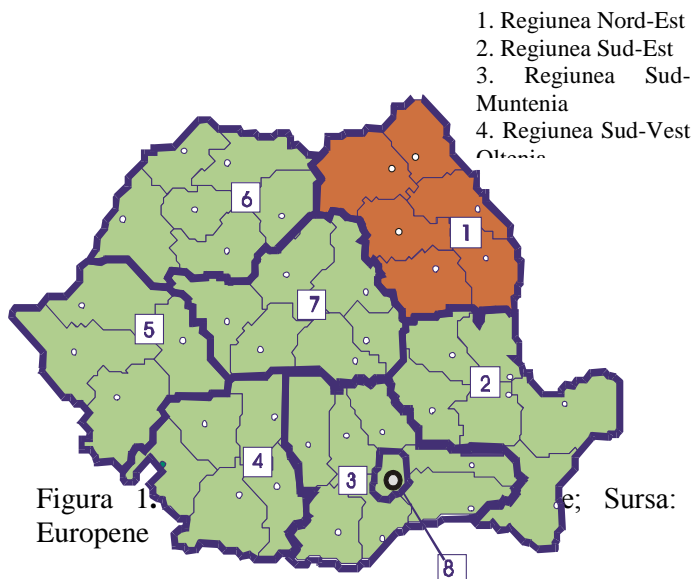


Figura 1. Regiunile de dezvoltare și locația Agențiilor de Dezvoltare Regională; Sursa: Ministerul Integrării Europene

Conceptul de dezvoltare durabilă este relativ nou în literatura tehnică modernă, el încercând să traducă cât mai fidel termenul englez “sustainability”; folosindu-se uneori și dezvoltare sustenabilă. Dincolo de terminologie se află însă ideea de “satisfacere a cerințelor generațiilor actuale fără a prejudicia interesele generațiilor viitoare”. Deși țara se confruntă cu numeroase probleme ce trebuiesc rezolvate imediat, majoritatea ținând de sfera socio-economică, ar fi o greșeală fatală să ignorăm nevoile generațiilor viitoare. Nu trebuie să uităm că în prezent dezvoltarea durabilă, înseamnă un pas înainte, păzindu-ne de expresia din trecut combinată cu noi idei. Dezvoltarea durabilă a fost conceptul novator de dezvoltare urmând, ca de la planul general și teoretic de dezvoltare, să fie găsite soluțiile de particularizare ale acestuia pe domenii de activitate, concomitent cu măsurile potrivite de realizare practică a principiilor conceptului. Obiectivul general al dezvoltării durabile este de a găsi un echilibru al interacțiunii dintre patru sisteme: economic, uman, ambiental și tehnologic, într-un proces funcțional dinamic și flexibil.

Pentru **diagnoza și cuantificarea dezvoltării rurale** se face o multicriterială a stadiului de dezvoltare a spațiului rural. Este necesară trecerea de la imaginile analitice, furnizate de indicatori, la imaginile sintetice pe baza unor criterii, iar informațiile de detaliu trebuiesc agregate în informații sintetice.

Valoarea cognitivă a indicatorilor și criteriilor utilizate în studierea dezvoltării rurale este diferențiată. Acestea trebuie să se încheie cu un indice sintetic pentru întreg spațiul rural.

Astfel:

- criteriile fizico-geografice, locativ, echipare, social, ecologic au aproape în exclusivitate o funcție în diagnosticarea stării de dezvoltare a spațiului rural. (indicatori de stare).
- criteriile demografic și economic au o funcție în diagnosticarea stării de dezvoltare și o funcție în identificarea și relevarea factorilor cu rol important în dezvoltarea endogenă viitoare a zonelor (indicatori de resurse).

Cercetările efectuate [5] privitoare la stabilirea ponderilor ce revin fiecărui indicator și respectiv criteriu, în algoritmul de calcul al indicatorilor agregați, a condus la stabilirea punctajului maxim pe comună de 100 puncte pentru cele șapte criterii utilizate astfel: 8 puncte – criteriul fizico-geografic; 30 puncte – criteriul demografic; 30 puncte – criteriul economic; 10 puncte – criteriul locuire; 10 puncte – criteriul echiparea tehnică a localității; 8 puncte – criteriul social; 4 puncte – criteriul ecologic. Cu aceste 100 puncte se ponderează în mod corespunzător valorilor criteriilor rezultate din însumarea valorilor subcriteriilor/indicatorilor componenți.

Efectuând astfel de calcule pentru fiecare comună în parte URBANPROIECT a realizat hărți la nivelul întregii țări privitor la gruparea comunelor după valorile indicelui agregat privitor la: cadrul natural,

demografic, economic, locuire, echipare, social, ecologic, gradul de dezvoltare rurală și o zonificare a spațiului rural fiind identificate 3 categorii mari de zone: a) zone în care predomină factorii favorizanți ai dezvoltării; b) zone în care predomină factorii restrictivi ai dezvoltării și c) zone cu condiții medii ai dezvoltării.

Astfel, se poate face precizarea că oricât de slab dezvoltată ar fi o comună, prezintă unele elemente de potențial favorizante pentru dezvoltare, respectiv nu există comună, oricât de dezvoltată ar fi, care să nu prezinte unele disfuncționalități.

Valorile indicilor agregați au fost grupate pe intervale pentru a realiza o tipologie a comunelor, identificând cel puțin 3 categorii de comune la fiecare criteriu analizat, fiind prezentate în tabelul 5 după P.I. Otiman.

Tabelul 5.

Intervale calculate	Aprecierea indicatorului	Repartizarea spațiului rural					
		Comune		Populație		Suprafață	
		nr.	%	mii loc.	%	km ²	%
<i>1. Cadrul natural</i>							
4,3 - 8,0	foarte favorabil	159	6,0	500	5,0	25 016	12,0
0,7 - 4,2	favorabil	1 859	69,0	7 020	69,0	141 121	66,0
-3,0 - 0,6	deficitar	669	25,0	2 680	26,0	46 630	22,0
<i>2. Resurse demografice</i>							
17,6 - 28,8	dinamism demografic	416	15,5	2 600	25,5	32 234	15,2
6,5 - 17,5	staționare demografică	1 788	66,6	6 600	64,7	144 750	68,0
-4,6 - 6,4	declin demografic	482	17,9	1 000	9,8	35 783	16,8
<i>3. Starea economică (7,2)</i>							
9,4 - 12,6	bună	242	9,0	1 180	11,6	16 933	8,0
6,2 - 9,3	medie	1 872	69,7	7 170	70,2	138 518	65,1
2,9 - 6,1	slabă	571	21,3	850	98,2	57 316	26,9
<i>4. Resursele economice</i>							
19,7 - 25,8	bună	569	21,2	2 120	20,7	53 150	25,0
13,7 - 19,6	medie	1 335	49,7	5 140	50,5	98 309	46,2
7,6 - 13,6	slabă	782	29,1	2 940	28,8	61 308	28,8
<i>5. Locuirea</i>							
5,10 - 9,50	relativ bună	442	16,0	1 900	19,0	39 376	18,0
0,70 - 5,09	mediocră	1 126	42,0	4 400	43,0	93 143	44,0
-3,75 - 0,69	slabă	1118	42,0	3 900	38,0	80 248	38,0
<i>6. Echiparea tehnică a localităților</i>							
4,8 - 10,0	relativ bună	609	27,7	2 900	28,4	56 825	26,7
-0,3 - 4,7	satisfăcătoare	1 197	44,6	4 500	44,1	94 144	44,3
-5,4 - (-0,4)	Slabă	880	32,7	2 800	27,5	61 798	29,0
<i>7. Criteriul social</i>							
2,9 - 8,0	relativ bună	737	27,0	2 960	29,9	55 953	26,0
-2,2 - 2,8	satisfăcătoare	1 228	46,0	4 480	49,0	99 522	47,0
-7,3 - (-2,1)	Deficitară	721	27,0	2 260	22,0	57 292	27,0
<i>8. Criteriul ecologic</i>							
2,1 - 4,0	Bună	1 236	46,0	4 600	45,1	96 944	45,6
0,3 - 2,0	Medie	1 323	49,6	5 100	50,0	107 599	50,6
-1,5 - 0,2	Slabă	117	4,4	500	4,9	8 224	3,8

Valorile indicilor agreați au fost grupate pe intervale pentru a realiza o tipologie a comunelor, identificând cel puțin trei categorii de comune la fiecare criteriu:

- * comune cu stare și potențial bune;
- * comune cu condiții medii;
- * comune cu stare și potențial slabe.

Corespunzător tipului majoritar de comune Otiman și colab a realizat o zonificare tipologică a caracteristicilor spațiului rural. Astfel, de la tipologia comunelor (fig.1.) s-a trecut la tipologia zonelor (fig.2).

În consecință, pentru fiecare criteriu și pentru ansamblul criteriilor, s-a realizat o zonare cumulativă a teritoriului rural care a ținut seama de toate elementele analizate.

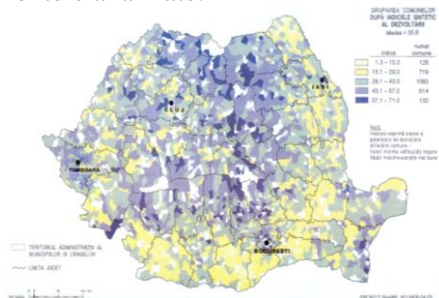


Figura.1. Harta gradului de dezvoltare rurală (Otiman și colab,2006)

Delimitarea și identificarea zonelor sunt rezultatul combinat al interpretărilor informațiilor statistice prelucrate pe baza unor algoritmi matematici și al opiniilor experților din echipa strategică și din observatoare impați în realizarea proiectului.(fig. 2.)

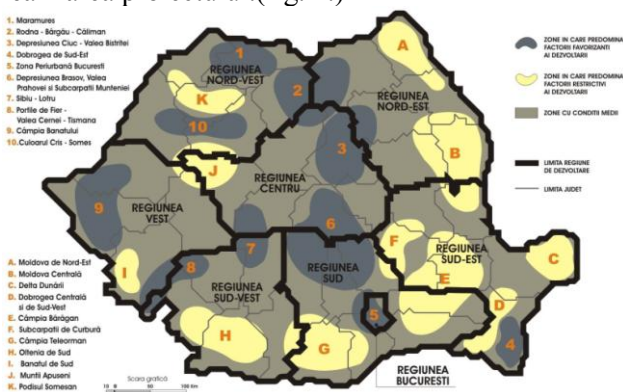


Figura. 2. Harta zonificării spațiului rural

Spațiul rural din România este format din suprafața administrativă a 2685 comune, care regroupează 12751 sate. Suprafața aferentă spațiului rural

astfel delimitat însumează 21276,0 mii ha, reprezentând 89% din suprafața țării. Populația rurală este în prezent de cca. 10,1 milioane persoane, respectiv 45% din totalul populației. Numărul gospodăriilor din rural este de 3311 mii (45% din numărul total de gospodării din țară), iar al locuințelor de 3656 mii (46,8% din numărul total de locuințe).

Acest spațiu este depozitarul mării majorități a resurselor economice: materii prime pentru industrie, resurse agricole, forestiere, turistice și balneare.

Dezvoltarea rurală este o problemă actuală, complexă, de durată care urmărește modernizarea, echiparea și dotarea prin sistematizare și amenajare a teritoriului, fără a produce expansiunea urbanului, păstrand caracterul tradițional al spațiului și culturii rurale.

6.2. Rolul Imbunătățirilor funciare în stabilirea valorii terenurilor.

Citând din „Standarde Internaționale de Evaluare”, editia a șaptea

„Art. 6.1 Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia au o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, fiecare lot de proprietate imobiliară are o localizare unică. Permanența terenului înseamnă, de asemenea, ca este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atașate acestuia, care au o durată de viață finită. De asemenea, art. 6.1.1 Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății. Astfel, valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor

atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății construite. Art. 6.2 Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.”

Cunoașterea importanței lucrărilor de îmbunătățiri funciare determină în mod fundamental valoarea terenurilor. Astfel, terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare ridică valoarea patrimonială a acestora, la care trebuie avut în vedere creșterea randamentului acestora datorita producțiilor agricole care devin sigure, independent de evoluția climatică și creșterea lor, estimate de 1,5 ori la terenurile amenajate cu lucrări de desecare-drenaj și de 2-3 ori la terenuri amenajate cu lucrări de irigații.

Aceste lucrări se execută pe terenurile cu exces sau deficit de umiditate, care sunt în general și slab productive, iar după amenajare ele devin productive – valoarea lor schimbându-se foarte mult. Pe aceste terenuri influența precipitațiilor sau a secetei devine mai mică.

Se prezintă în continuare principalele lucrări de îmbunătățiri funciare întâlnite în țara noastră.

Infrastructura din extravilan cuprinde toate amenajările de îmbunătățiri funciare: îndiguiri, regularizări de râuri, amenajări de desecare – drenaj, irigații, combaterea eroziunii solului, amenajări piscicole și stuficole, drumuri de exploatare, construcții și ferme agrozootehnice, alte construcții cu folosințe agricole, silvice, depozite de deșeuri etc. Amenajările de îmbunătățiri funciare au în componență stații de pompare și evacuări gravitaționale, rețele de canale, rețele de drenaj, rețele de conducte, stăvilare, poduri și podețe, subtraversări, sifoane, apeducte etc.

Lucrările de îmbunătățiri funciare (sau hidroameliorative) sunt elemente de dezvoltare rurală cu o istorie consacrată, datorită importanței pentru economia națională, prin contribuția la asigurarea hranei populației și protecția mediului înconjurător. Cele mai importante amenajări se referă la:

- evacuarea apelor de pe terenurile agricole afectate de exces temporar sau permanent de umiditate prin desecare-drenaje;
- introducerea apei pe terenurile cu deficit de apă prin intermediul irigațiilor;
- asigurarea producțiilor agricole independent de evoluția condițiilor de mediu;
- suplimentarea surselor de apă din spațiul rural, pentru piscicultură și alte folosințe;
- prevenirea și combaterea eroziunii solului pe terenurile predispuse sau afectate de eroziunea de suprafață sau adâncime, atât pe terenurile plane cât și pe cele în pantă;
- redarea în circuitul agricol a unor terenuri degradate;

- protejarea cursurilor de apă împotriva colmatării și înfrumusețarea mediului ambiant din extravilan și intravilan.

Lucrările de îmbunătățiri funciare în România, având în vedere condițiile pedoclimatice, de relief, hidrologice și hidrogeologice, se pretează la amenajări pe circa 70% din suprafața agricolă a țării (tabelul 6., sursa: A.N.I.F.).

Tabelul 6.

Suprafețele agricole din România ce necesită lucrări de îmbunătățiri funciare (hidro și agropedoameliorative)

Corectarea regimului aerohidric	Total [mii ha], din care:	15000
	• Irigații	7500
	• Desecare-drenaj	6700
	• Apărare inundații	2100
Prevenirea și combaterea eroziunii solului		6400
Corectarea însușirilor solului	• Reducerea acidității	2200
	• Afânare	3200
	• Spălarea sărurilor	500
	• Creșterea conținutului de humus	10000

Sursa: A.N.I.F.

Față de necesarul foarte mare de lucrări de îmbunătățiri funciare prezentat în tabelul 8.24., amenajările de îmbunătățiri funciare realizate până în prezent sunt prezentate în harta din figura 8.18., cuprinzând următoarele suprafețe amenajate:

- **amenajări de irigații** - 3.077.069 ha, din care prin aspersiune 2.761.803 ha, prin brazde 263.026 ha, prin inundare (orezării) 52.240 ha, 3.210 stații de pompare de irigații și 41 stații de pompare reversibile irigații/desecare;

- **amenajări de desecare** - 2.950.451 ha, din care gravitațional 1.521.268 ha, prin pompare 1.429.183 ha, folosindu-se 699 stații de pompare de desecare;

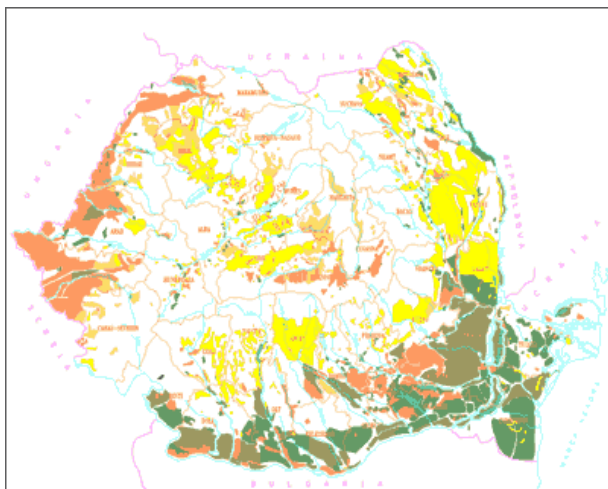
- **drenaje** - 246.539 ha;

- **amenajări pentru combaterea eroziunii solului** - 2.210.234 ha;

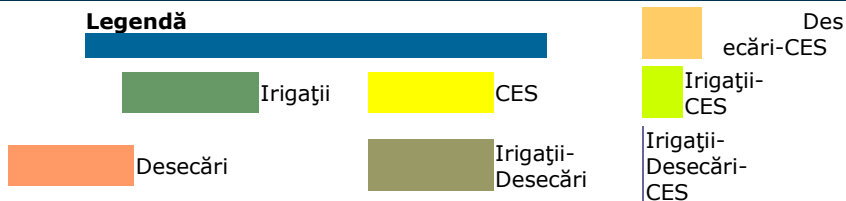
- **suprafețe cu lucrări de apărare împotriva inundațiilor** prin diguri la Dunăre și râuri interioare pentru 821.204 ha și baraje de atenuare a viiturilor pentru 190.904 ha.

Figura 2. Situația actuală a lucrărilor de îmbunătățiri funciare în
Sursa: pagina web ANIF R.A. București

Dinamica realizării în timp a lucrărilor de îmbunătățiri funciare este prezentată sintetic în tabelul 7.



Legendă



Tab
elul
7.
**Din
ami
ca
sup
rafe
țelo
r
ame
naj
ate
cu
lucr
ări
de
îmb
ună
țăți
ri
fun**

ciare în România

Anul	Suprafețe amenajate [mii ha] cu lucrări de:				Combaterea eroziunii solului
	Îndiguiri	Irigații	Desecări		
1944	622,0	18,0	358,0	-	
1950	642,0	42,5	368,1	2,0	
1955	668,8	93,1	404,4	9,4	
1960	827,1	199,6	505,7	100,0	
1965	856,7	229,9	587,0	197,5	
1970	1331,9	731,3	1111,4	435,3	
1975	1455,2	1474,2	1965,5	983,1	
1980	1545,0	2301,0	2462,5	1609,7	
1985	-	2965,3	2948,8	2095,5	
1990	-	3168,7	3168,7	2222,3	
1991	-	3125,8	3194,1	2282,4	
1992	-	3197,2	3182,1	2264,4	
1993	-	3202,3	3188,5	2253,4	
1994	-	3202,8	3191,7	2267,9	
1995	-	3205,2	3196,2	2267,8	

1996	-	3211,1	3199,5	2279,1
1997	-	3190,6	3198,8	2276,2
1998	-	3184,0	3198,8	2276,5
1999	-	3179,8	3201,5	2276,9
2004	-	3077,1	2950,5	2210,2

Sursa: Buhociu, L., Buletinul AGIR, nr.3 / 2003

2.1 Îndiguiri.

Conform Legii 138/2004 cu modificările și completările aduse de OUG nr. 94/2004 și Legea nr. 233/2005 privind **lucrări de apărare împotriva inundațiilor** este prevăzută o rețea de diguri, baraje, lucrări de regularizare a cursurilor de apă, care au menirea să protejeze suprafețele de teren, clădirile, drumurile de acces și infrastructura aferente. **Lucrările de regularizare a cursurilor de apă** cuprind amenajarea albiilor cursurilor de apă, constând în profilări ale albiei, devieri ale cursului de apă, consolidări de maluri și alte asemenea lucrări pentru combaterea efectelor economice și sociale nefavorabile și redarea agriculturii și circuitului economic a terenurilor afectate de inundații și eroziune a solului.

Deși s-au făcut investiții în realizarea de lucrări hidrotehnice pentru apărarea împotriva inundațiilor, mai există însă un număr mare de localități expuse inundațiilor în regim natural pentru care sunt necesare lucrări de investiții pentru protecția împotriva inundațiilor. Apărarea împotriva inundațiilor este o activitate complexă, care se desfășoară după planuri reactualizate periodic (de regulă o dată la 5 ani). Conform legislației în vigoare acestei activități i se acordă importanța cuvenită, fiind coordonată la nivelul județelor de prefecti, iar la nivelul localităților de primari, în strânsă colaborare cu membrii instituțiilor care fac parte din comisiile județene de apărare împotriva inundațiilor.

După inundațiile catastrofale din 1970 din vestul și estul țării, precum și în zona Dunării, iar în 1972 în sudul țării, după ce în perioada 1969 - 1973 s-a manifestat pregnant un exces de apă care a afectat suprafețe foarte mari din întregul teritoriu al țării, în 1973 Guvernul României a constituit Comisia de elaborare a Programului Național de Lucrări privind eliminarea excesului de apă de pe terenurile agricole și combaterea inundațiilor, sub egida ASAS, care a întocmit **Programul național privind eliminarea excesului de apă de pe terenurile agricole și combaterea inundațiilor**, care a stat la baza acțiunilor întreprinse în acest sens până în 1990 în România.

După anul 1990 a apărut o nouă legislație care reglementează întocmirea **planurilor de apărare împotriva inundațiilor** pe baza **hărților de risc pentru inundații** (HG 1854/2005) și a principiilor **managementului riscului la inundații**.

Managementul riscului la inundații cuprinde un ansamblu de politici, proceduri și practici, având ca obiectiv identificarea riscurilor, analiza, evaluarea și monitorizarea acestora în vederea reducerii efectelor

inundațiilor asupra comunităților umane și a structurilor economice și sociale. Problema esențială în managementul riscului la inundații este aceea a **riscului acceptat** de populație și decidenți, știut fiind faptul că nu există nici **protecție totală** împotriva inundațiilor (risc zero), după cum nu există nici un **consens asupra riscului acceptabil**.

Acțiunile și măsurile pentru reducerea pierderilor de vieți omenești și a pagubelor produse de inundații se desfășoară pe teritoriul României de peste 200 de ani. În prezent sunt în funcțiune numeroase sisteme de lucrări de protecție a populației și a bunurilor, concretizate în principal prin **diguri**, a căror lungime desfășurată măsoară 9920 km, **regularizări de albie** însumând 6300 km, 217 **lacuri de acumulare nepermanente** amplasate în toate bazinele și spațiile hidrografice și dispunând de volume de atenuare a viiturilor de 893 mil. mc, 1232 **lacuri de acumulare permanente** care, pe lângă volumele necesare satisfacerii cerințelor de apă ale folosințelor, dispun și de volume pentru atenuarea viiturilor, însumând 2017 mil. mc.

Cu toate acestea, viiturile repetate și intense, precum și inundațiile asociate acestora, au rămas o constantă a cursurilor de apă. Anual sunt inundate zeci de mii de hectare de terenuri, își pierd viața datorită inundațiilor în medie opt locuitori, iar pagubele medii multianuale produse de inundații depășesc 100 mil. €.

Inundațiile produse în anii 2005 și 2006 au scos în evidență deficiențele tehnice de protecție împotriva inundațiilor, cât și a capacității reduse de răspuns pentru gestionarea fenomenului. Recentele inundații au scos în evidență vulnerabilitatea comunităților umane expuse riscului, manifestată prin slaba lor capacitate de a absorbi efectele fenomenului și de refacere după trecerea acestuia. Toate aceste fenomene sunt argumente pentru schimbarea opticii cu privire la modul de abordare a problematicii inundațiilor, de a trece de la conceptul de acțiune pasivă, la conceptul de abordare activă, în vederea reducerii pagubelor potențiale și a vulnerabilității receptorilor de risc. Riscul la inundații asupra vieții și activităților umane poate fi minimizat și prin dezvoltarea controlată a zonelor de inundabilitate, delimitarea zonelor inundabile (**hărțile de risc**), reglementarea utilizării terenurilor, întocmirea planurilor de amenajare a teritoriului, prezervarea spațiilor de mobilitate a cursurilor de apă.

Obiectivele Strategiei Naționale de management al riscului la inundații sunt obiective economice, sociale și de mediu:

- a) **Obiectivele economice** urmăresc protecția împotriva inundațiilor a infrastructurii economice existente și garantarea satisfacerii oportunităților economice ale generațiilor viitoare;

- b) **Obiectivele sociale** au în vedere protecția populației și a comunităților umane împotriva inundațiilor prin asigurarea unui nivel acceptabil de protecție a populației;

c) **Obiectivele de mediu** urmăresc ca prin realizarea strategiei de management al inundațiilor cu păstrarea unui echilibru între dezvoltarea economico-socială și obiectivele de mediu;

Activitățile de management a inundațiilor se constituie într-o problemă de politică, de planuri și programe pe termen scurt, mediu și lung, având ca scop protecția vieții, a bunurilor și a mediului împotriva fenomenului de inundații, cuprinzând:

- Planul de Management al Riscului la Inundații, ce se elaborează la nivel de bazin sau spațiu;

- Programul Național de Prevenire, Protecție și Diminuarea Efectelor Inundațiilor se elaborează la nivelul teritoriului național și are la bază planurile de management al riscurilor la inundații întocmite la nivel de bazin/spațiu hidrografic;

- planuri bazinale, județene, municipale, orășenești și comunale de apărare împotriva inundațiilor elaborate în conformitate cu prevederile legislației existente în domeniul managementului situațiilor de urgență și care se integrează în strategie sub forma planurilor operative de intervenție.

Un management bun al riscului la inundații este rezultatul unor activități intersectoriale, interdisciplinare care cuprind managementul apelor, amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbană, protecția naturii, dezvoltarea agricolă și silvică, protecția infrastructurii de transport, construcțiilor și zonelor turistice, protecția comunitară și individuală, fiecărui sector revenindu-i atribuții și activități specifice. Actorii implicați în managementul riscului la inundații au atribuții și responsabilități stabilite prin legi specifice, în această acțiune trebuie să se implice toate autoritățile, societatea civilă, cetățenii. În vederea informării și educării populației în problemele inundațiilor, autoritățile cu atribuții și responsabilități în gestionarea situațiilor de urgență provocate de inundații elaborează ghiduri, îndrumare, pliante, afișe ce cuprind informații asupra cauzelor producerii inundațiilor, a modalităților de prevenire a acestora, precum și a acțiunilor de protecție și intervenție individuală și de grup. Distribuția materialelor informative referitoare la prevenirea și protecția populației în caz de inundații se face prin grija autorităților administrației publice locale, cu participarea activă a instituțiilor de învățământ.

2.2 Amenajări de desecare-drenaj.

Desecarea este acțiunea de evacuare a excesului de apă de pe terenurile agricole, prin scurgere la suprafață, cu ajutorul canalelor deschise de desecare. Drenajul reprezintă etapa a doua a desecării, având ca efect coborârea nivelului freatic ridicat (0 - 0,5m) la un nivel impus de cerințele culturilor agricole față de regimul aer - apă din profilul de sol.

La nivelul anului 2006 suprafața amenajată cu lucrări de desecare – drenaj este prezentată în harta din figura 3.

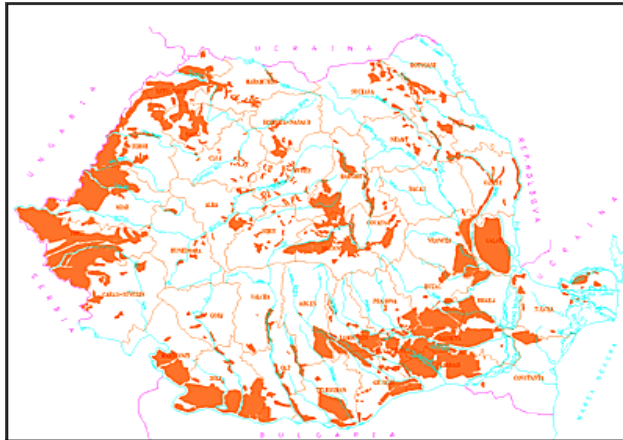


Figura 3. Suprafața amenajată cu lucrări de desecare-drenaj - Sursa: ANIF R.A.

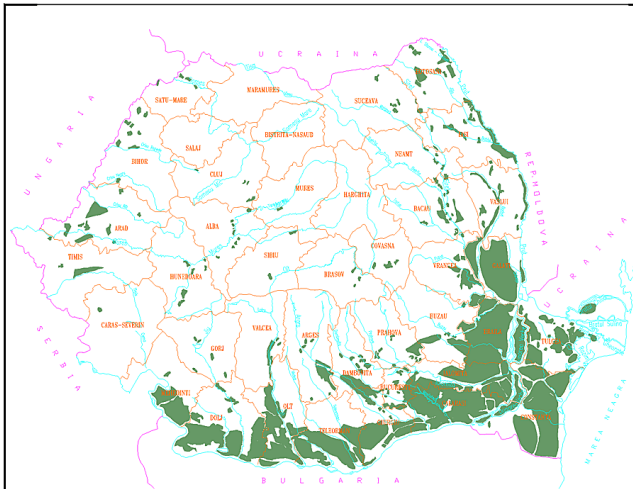
Lucrări agro-pedo-ameliorative de completare a lucrărilor hidroameliorative din cadrul amenajărilor de îmbunătățiri funciare. Prin proiectele de amenajare a sistemelor de desecare-drenaj, au fost realizate până în prezent rețelele de canale de desecare (schemă hidrotehnică) și construcțiile hidrotehnice aferente (stăvilare, poduri, podețe, subtraversări, căderi, stații de pompare, evacuări gravitaționale etc.), fiind prevăzute și lucrările agropedoameliorative necesare: nivelare, modelare, afânare adâncă, drenaj cârțiță, amendamente etc., care, însă, au fost efectuate numai parțial.

Perimetrele desecate cuprind pe lângă suprafețele plane și zone depresionare, crovuri, meandre, brațe moarte, fiind neuniforme din punct de vedere al cerințelor plantelor, hidrologiei, litologiei și al condițiilor de solidificare, impunând măsuri suplimentare de exploatare diferențiată a lor.

2.3 Amenajări de irigații.

Irigațiile au rolul de completare a deficitului de apă din profilul solului, realizând condiții normale de dezvoltare a culturilor agricole în perioadele cu deficit de umiditate sau de secetă. **Amenajarea pentru irigații** cuprinde o rețea la scară mare de structuri, pompe, canale și conducte folosite pentru a preleva apa din resursele autorizate și a fi distribuită în unul sau mai multe sisteme de irigații. **Sistemul de irigații** este rețeaua hidraulică distinctă de structuri, pompe, canale, conducte folosite pentru a preleva, transporta, distribui și aplica apa pentru irigații pe o suprafață de teren definită care cuprinde terenul, clădirile, echipamentul fix sau mobil, drumurile de acces și infrastructura aferente, necesare pentru a exploata, a întreține și a repara sistemul.

Metode de irigare folosite sunt: irigații prin aspersiune, prin scurgere la suprafață (brazde de udare, fâșii de udare), prin picurare (picuratoare, rampe perforate), subterană (amenajări reversibile drenaj - subirigație), speciale (fertilizante, antigel).



Alegerea metodei de udare trebuie analizată în funcție de sursa și calitatea apei, orografia terenului, textura solului, amplasarea culturilor etc. În România, până în prezent, ponderea irigațiilor o reprezintă aspersiunea. În ultimul timp, s-au extins irigațiile prin picurare, în special la culturile pomicole, viticole și legumicole.

Suprafața amenajată în România, în prezent, pentru irigații este prezentată în figura 4.

2.4 Amenajări de combaterea eroziunii solului.

Eroziunea solului se manifestă intens și sub diferite forme, fapt care poate duce la continua sărăcire și distrugere a solului și, implicit, la micșorarea accentuată a producției agricole.

Figura 4. Suprafața amenajată cu lucrări de irigații
(Sursa: ANIF R.A.)

Regularizarea scurgerilor pe versanți, combaterea eroziunii solului și valorificarea economică a terenurilor din zonele colinare constituie o preocupare importantă în domeniul îmbunătățirilor funciare.

Combaterea eroziunii solului trebuie privită ca un sistem complex în agricultură și nu ca o acțiune strict tehnicistă. Aceasta înseamnă că pe lângă executarea lucrărilor propriu-zise de amenajare antierozională a terenurilor în pantă, în mod obligatoriu trebuie să fie folosite și celelalte lucrări tehnice de exploatare agricolă antierozională a terenurilor amenajate. Cele mai importante activități de exploatare a terenurilor amenajate antierozional se referă la stabilirea structurii culturilor, care să permită înființarea unui sistem de asolamente de protecție antierozională, folosirea sistemului de tractoare și

mașini agricole specifice pentru executarea lucrărilor agricole pe curbe de nivel, aplicarea agrotehnicii specifice și aplicarea în complex cu celelalte lucrări a măsurilor agropedoameliorative pentru menținerea și creșterea fertilității solurilor pe terenurile în pantă.

În același timp, lucrările de combaterea eroziunii solului se execută într-o concepție unitară și în complex cu celelalte lucrări de îmbunătățiri funciare (irigații, desecări, îndiguiri), precum și cu cele de gospodărirea apelor, hidroenergetică, silvicultură, organizarea teritoriului, protecția mediului.

Suprafață amenajată cu lucrări pentru combaterea eroziunii solului (fig.8)	2.213.079 ha
()Numar de amenajari de combatere a eroziunii solului din administrarea ANIF	650 ha
Sucursale ANIF care au amenajari de combaterea eroziunii solului	12 ha
Constructii principale in amenajarile de combaterea eroziunii solului:	
- canale de evacuare de coasta	13.116 km
- drumuri antierozionale	27.863 km
- amenajari ravene si torenti	7.898 km
- baraje si praguri	16.084 buc
- caderi	40.922 buc
- ziduri de sprijin si traverse	20.826 m
- plantatii silvice antierozionale	23.535 ha
Drenuri colectoare si absorbante	67.927 km

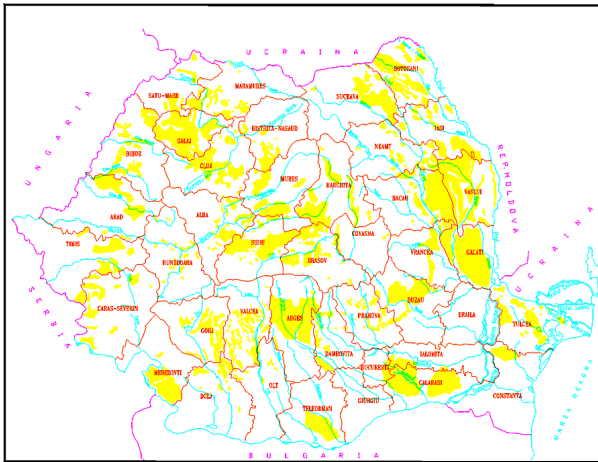


Figura.8 Amenajări de combaterea eroziunii solului în România (Sursa: ANIF. RA)

2.4 Seceta meteorologică, agricolă, hidrologică și socio-economică.

Seceta este un fenomen climatic extrem care, prin efectele ei, se constituie în calamități naturale cu manifestare periodică, constând în reducerea drastică a precipitațiilor și, implicit, a resurselor de apă pe perioade lungi. Deficitul de precipitații conduce la reducerea rezervelor de apă disponibile pentru toate folosințele, cu efecte nocive asupra mediului. Seceta este considerată cel mai complex (dar și cel mai puțin înțeles) hazard natural, cu efecte mult mai mari decât celelalte hazarde.

Seceta se manifestă cu cea mai mare frecvență și cel mai mare impact în regiunile aride și semiaride ale globului. În țara noastră, în prezent managementul secetei este privit ca management al resurselor de apă. Efectele secetei se manifestă pe plan social, afectând condițiile de viață și starea factorilor de mediu. Funcție de mărimea secetei depinde nivelul ofertei de apă, precum și satisfacerea cererii de apă. Absența planificării acțiunilor de atenuare a secetei poate să exacerbeze impactul fenomenelor de secetă, să amplifice pierderile economice, să aibă consecințe majore asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

Metodele moderne de prognoză a secetei se bazează pe analize ale dinamicii sistemului climatic global. Predictibilitatea fenomenelor atmosferice este dependentă de scara la care se manifestă acestea, iar rezultatele teoretice arată că fenomenele caracterizate prin scări spațiale mari, cum sunt secetele regionale, au un interval mai mare de predicție decât cele care au loc la scări mai mici. De asemenea, fenomenele cu frecvență mică, în care categorie intră și secetele, sunt mai predictibile decât fenomenele cu frecvență mare.

În țara noastră, fără a avea un caracter ciclic real, se constată o succesiune între perioadele secetoase și ploioase la un interval de aproximativ 12 - 15 ani. În ultimul secol, perioadele extrem de secetoase au fost:

- 1894 – 1905 (cu intensitate maximă în anul 1897),
- 1942 – 1953 (cu intensități maxime în anii 1946 și 1947),
- 1982 – 1996 (cu intensități maxime în anii 1990 și 1992)
- 1998 – 2004 (cu intensitate maximă în anul 2000).

Seceta hidrologică a avut o frecvență mai mare comparativ cu seceta meteorologică, manifestându-se însă pe perioade mai scurte, perioadele extreme înregistrându-se în anii 1894 - 1900 și 1961 - 1965, în Transilvania și 1943 - 1952, 1958 - 1964 și 1982 - 1993, în Oltenia, Muntenia și Moldova. Studiul efectuat pentru stațiile meteo București-Filaret și Sibiu (care dețin de cele mai lungi șiruri de date), confirmă aceste concluzii, rezultând că periodogramele precipitațiilor anuale întocmite pe perioade de 11 ani prezintă 4 minime și 3 maxime.

Hărțile reprezentând cartograma evapotranspirației potențiale anuale în România, deficitul hidric pe perioada de vară, zonele cele mai afectate de secetă pe teritoriul României (Geicu A., 2000), cartarea sensibilității la secetă a teritoriului României, în funcție de indicele Palfai corectat, sunt prezentate în figurile 5 și 6 . [Cismaru și colab.].

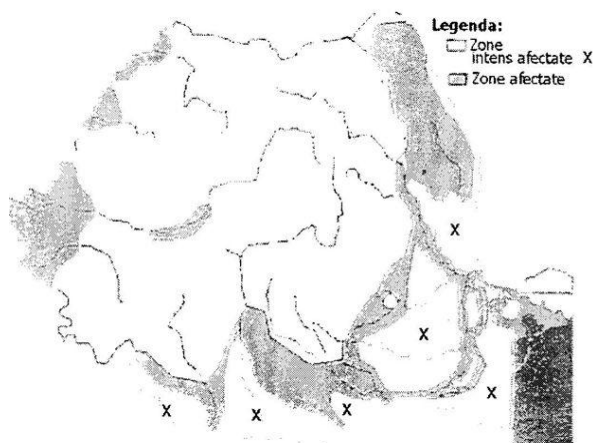


Figura 5. Zonele cele mai afectate de secetă pe teritoriul României (Geicu A., 2000)

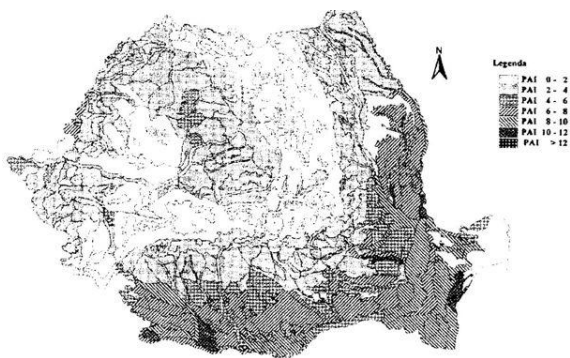


Figura 6. Cartarea sensibilității la secetă a teritoriului României, în funcție de indicele Palfai corectat (Canarache și colab., 2000)

3. Construcțiile în spațiul rural

Construcțiile spațiului rural, după destinația lor, cuprind următoarele categorii:

1. **Case familiale cu anexe:** case de locuit, grajd de animale, magazii, cotețe (pentru porci, păsări, animale de blană), pătule pentru porumb, fânare, hambare pentru cereale, garaje, fântâni, împrejuriri, porți de intrare.

2. **Construcții publice și sociale:** sedii de primărie, cămine culturale, școli, biserici, dispensare medicale, dispensare veterinare, magazine, bufete, cofetării, sedii de firme, distilerii, gatere, service-uri auto, ateliere de tâmplărie, case de vacanță, mori, brutării, măcelării, fabrici, depozite de deșeuri etc.

3. **Construcții agricole** pentru producția animală sau construcții zootehnice, care cuprind: adăposturile pentru taurine, suine, ovine, cabaline, pentru păsări; pentru producția vegetală: sere, solarii, spații pentru depozitarea nutrețurilor, construcții destinate cercetării.

Principalele utilități necesare funcționării clădirilor civile și agricole cuprind instalațiile de apă potabilă și industrială, canalizări, energie electrică, energie termică, gaz metan, telefonie, internet, rețea cablu TV etc. Asigurarea utilităților se realizează prin intermediul instalațiilor (rețele) de apă caldă și rece, de energie electrică, termică și gaz, care fac parte integrantă din imobil, la care se adaugă racordurile la rețelele publice respective.

Imobilele formate din terenuri, clădiri și construcții, reprezintă o componentă importantă a activelor fixe din patrimoniul societăților comerciale sau persoanelor fizice. Dimensionarea valorii patrimoniale implică reconsiderarea valorii fiecărui element component al acesteia, prin prisma utilității reale de moment, ca și cerințelor dezvoltării viitoare, reprezentând un criteriu important în stabilirea strategiei activității economice sau sociale și, totodată, un factor ce influențează hotărâtor posibilitățile și direcțiile de dezvoltare.

RECOMANDĂRI:

La efectuarea inspecției în vederea efectuării evaluării terenurilor, se avea în vedere dacă acestea sunt amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare (irigații, desecare, cu precizarea modului de transport al apei-gravitațional sau pompare, drenaj, îndiguiri, regularizări de râuri, lucrări CES, amenajări piscicole, stuficole, orezării etc.) Se recomandă analiza stării de uzură (materialele din care sunt realizate), precizarea perioadei de funcționare (cu modernizări și reabilitări intervenite în timp).

Capitolul 7

Prezentarea

Standardelor Internaționale de Evaluare

Ediția a 7 a -2005

Începând cu anul 2004, în România, activitatea de evaluare se bazează pe Standarddele Internaționale de Evaluare, elaborate de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC), traduse și editate de ANEVAR.

În acest capitol se face o introducere a cititorului în Standardele Internaționale de Evaluare, Obiectivele și arie de aplicabilitate precum și structura acestora.

Textul acestui capitol a fost selectat din Introducerea la Standardele Internaționale de Evaluare – ediția a 7 a – 2005.

Istoric

Ritmul rapid al schimbărilor economice din anii '70 a contribuit la sporirea recunoașterii date de participanții pe piață referitoare la importanța evaluării proprietății în mod profesional. Ritmul rapid de globalizare a piețelor investiționale a accentuat necesitatea unor standarde recunoscute pe plan internațional pentru evaluarea proprietății. Devenise evident că, fără existența unor standarde de evaluare recunoscute pe plan internațional, probabilitatea de apariție a confuziilor era ridicată. Diferențele de puncte de vedere între organizațiile profesionale naționale în domeniul evaluării pot conduce la dezacorduri involuntare. Ca răspuns la aceasta situație, membrii unei comisii tehnice a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) și reprezentanți ai organismelor din domeniul evaluării din Statele Unite au demarat un dialog,

spre sfârșitul anilor '70, care a dus la înființarea, în anul 1981, a Comitetului pentru Standarde Internaționale de Evaluare a Activelor (TIAVSC). În anul 1994, Comitetul și-a schimbat denumirea, iar în prezent este cunoscut sub denumirea Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC). Începând cu anul 2003, IVSC este o asociație non profit fiind formată din organizații profesionale în domeniul evaluării la nivel mondial care sunt unite printr-un singur act constitutiv. Obiectivele IVSC sunt alcătuite din două părți:

să elaboreze și să publice, în interesul public, standarde pentru evaluarea proprietății și să promoveze adoptarea lor la nivel global; și
să armonizeze standardele de evaluare printre țările² lumii, să identifice și să dezvăluie, pe măsură ce apar, diferențele în interpretarea și /sau aplicarea prevederilor standardelor de evaluare.

IVSC recunoaște diversitatea de scopuri pentru care sunt solicitate evaluările proprietății, și anume: utilizarea evaluărilor la întocmirea situațiilor financiare, adoptarea deciziilor cu privire la acordarea împrumuturilor garantate de o proprietate (garanții, gajuri, ipoteci), realizarea tranzacțiilor care implică transferul dreptului de proprietate, soluționarea litigiilor și stabilirea taxelor. De asemenea, IVSC publică Standarde de Practică în Evaluare, care se referă la tratarea anumitor probleme specifice evaluării precum și Standarde de Aplicații în situații specifice, care apar în acordarea de consultanță în diferite domenii de afaceri.

În mod deosebit, IVSC a urmărit ca Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) să fie recunoscute în standardele de contabilitate precum și în alte standarde de raportare, astfel încât evaluatorii să cunoască ce li se solicită din partea standardelor altor discipline.

IVSC a realizat șapte revizuri ale Standardelor Internaționale de Evaluare, care au fost publicate în anii 1985, 1994/97, 2000, 2001, 2003 și 2005. Evoluția acestor Standarde atestă importanța pe care IVSC o acordă faptului că schimbarea este inevitabilă și continuă, chiar și atunci când este graduală și abia perceptibilă. Perfecționarea continuă a Standardelor de evaluare reflectă angajamentul IVSC de a asigura că definițiile și cerințele evaluării sunt actualizate permanent, în funcție de evoluțiile pe plan mondial.

Membri

Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare a devenit cu adevărat o organizație internațională, atât în ceea ce privește misiunea sa, cât și membrii săi. Comitetul, care a fost înființat de 20 de asociații profesionale naționale, s-a dezvoltat permanent, ajungând ca, până în anul 2005 să cuprindă 42 asociații profesionale naționale ce au statutul de membru deplin. În plus, opt țări au statutul de observator, iar două țări au statut de membru corespondent. Asociațiile membre din aceste țări subscriu la obiectivele

² În acest document, cuvântul "țări" sau "state" are același înțeles cu cel folosit de Organizația Națiunilor Unite, care recunosc și se referă la membrii săi ca țări (state), respectiv comunități organizate politic, care au un guvern propriu și ocupă un teritoriu suveran.

IVSC în domeniul evaluării și trebuie să aibă un număr suficient de membri capabili să elaboreze lucrări de evaluare conform Standardelor. Asociațiile membre sprijină Standardele publicate de IVSC și depun eforturi pentru recunoașterea Standardelor în țările lor.

Structura Standardelor

Dezvoltarea Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) s-a realizat urmărindu-se trei obiective principale:

Pentru a înlesni tranzacțiile internaționale și a contribui la viabilitatea piețelor internaționale prin promovarea transparenței în raportările financiare precum și creșterea încrederii în evaluările realizate pentru garantarea împrumuturilor, pentru tranzacții care implică transfer al dreptului de proprietate, pentru soluționarea litigiilor și pentru determinarea impozitelor asupra proprietății;

Pentru a servi ca un etalon profesional pentru evaluatorii din întreaga lume, și astfel permițându-le acestora să răspundă cerințelor piețelor internaționale pentru evaluări credibile și să satisfacă cerințele pentru raportări financiare ale comunității internaționale de afaceri; și

Pentru a furniza Standarde de evaluare și raportare financiară care să satisfacă cerințele țărilor în dezvoltare sau în curs de industrializare.

Utilizatorii evaluărilor, realizate în baza IVS, se pot baza pe asemenea lucrări, acestea fiind realizate de profesioniști care subscriu unor standarde ridicate de deontologie profesională. Pe măsură ce aria de aplicare a evaluării a devenit mai largă, termenul de *evaluarea proprietății* a căpătat o însemnătate mai mare decât termenul, mult mai restrictiv, de *evaluarea activelor*, acesta referindu-se în special la evaluările realizate pentru utilizarea în raportarea financiară. Un *evaluator profesionist de proprietăți* este o persoană care are calificarea, abilitățile și experiența necesare pentru a estima valoarea pentru diverse scopuri, cum ar fi: tranzacții ce implică transferuri ale dreptului de proprietate, evaluări pentru garanții bancare imobiliare și ipotecare, evaluări de proprietăți aflate în litigiu, evaluări de proprietăți pentru stabilirea impozitelor datorate statului pentru acestea, evaluări de proprietăți tratate ca active imobilizate în raportarea financiară. Un *evaluator profesionist de proprietăți* poate avea competența profesională pentru a realiza evaluări și pentru alte categorii de proprietăți: evaluarea bunurilor mobile, evaluări de afaceri, evaluări de active financiare. Un *evaluator profesionist de active* este o persoană care are calificarea, abilitățile și experiența necesare pentru a efectua evaluări de alte categorii de proprietate, ca bunuri mobile, întreprinderi și active financiare.

Standardele Internaționale de Evaluare reprezintă cea mai bună practică sau practica acceptată în evaluare, cunoscute și ca Principii de Evaluare General Acceptate (GAVP). Se intenționează ca Standardele Internaționale de Evaluare și standardele naționale din țările membre să se completeze și să se susțină reciproc. IVSC pledează în favoarea cunoașterii diferențelor între prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare și cele naționale.

Uneori, Standardele Internaționale de Evaluare pot necesita o abordare care diferă de practica națională și /sau de reglementările naționale. Practicienii vor trebui să determine (cuantifice) și să explice influența unor astfel de diferențe asupra valorii. Analiza detaliată a metodologiei de evaluare și aplicației acesteia, pentru diferite tipuri de proprietăți sau piețe, ține de pregătirea specializată și documentarea specialistului în evaluare. Pentru acest motiv, IVSC încurajează toți evaluatorii ca, pentru perfecționarea lor profesională, să folosească programele de educație continuă pe parcursul întregii lor cariere. Standardele Internaționale de Evaluare prevăd mai degrabă ce trebuie să facă evaluatorii decât să explice cum sunt aplicate procedurile sau metodele specifice de evaluare. IVSC recunoaște că fiecare aplicație de evaluare este legată de o problemă specifică de evaluare, a cărei soluție depinde de abilitatea evaluatorului de a selecta tehnicile de evaluare relevante și de a-și exprima raționamentul în mod adecvat.

Acolo unde standardele altor discipline, cum sunt cele de contabilitate, pot fi aplicate în evaluări, IVSC recomandă evaluatorilor să caute să înțeleagă utilizarea contabilă posibilă a rezultatelor evaluărilor lor. Atunci când evaluarea se realizează pentru o raportare financiară sau pentru orice altă înregistrare contabilă, evaluatorul trebuie să respecte atât cerințele standardelor de contabilitate cât și cele care au legătură cu evaluările proprietății. Dacă, în anumite situații, apar divergențe între prevederile celor două categorii de standarde, evaluatorul va trebui să evidențieze situațiile respective.

Prezentarea Standardelor Internaționale

În cadrul profesiei de evaluator, sunt înțelese și recunoscute, de către întreaga comunitate de afaceri, diferite principii și tehnici de evaluare. Comentariile prescurtate, referitoare la aceste principii și tehnici, incluse în Standarde, nu ar trebui considerate exhaustive. De aceea, înțelegerea și utilizarea acestor Standarde este importantă, în totalitatea lor, chiar dacă Standardele considerate individual pot fi publicate ca secțiuni distincte, fiecare din ele fiind o componentă a întregului. **Astfel, definițiile, introducerile, conceptele și principiile de evaluare și alte elemente comune trebuie înțelese ca având legătură cu fiecare componentă.** Deși s-a încercat elaborarea individuală a fiecărui capitol din Standarde, cerințele Codului Deontologic al IVSC și IVS 3 – Raportarea evaluării, se aplică tuturor elementelor. Astfel, cititorul va avea de câștigat din lecturarea întregului document. Trimiterea frecventă la referințe ușurează urmărirea în întregul text a paragrafelor care tratează același subiect. **Deși unele pasaje din textul Standardelor sunt subliniate, întregul document este obligatoriu și orice lucrare de evaluare, realizată în baza IVS, trebuie să respecte toate prevederile acestora.** Lucrările tehnice publicate de IVSC pe site reprezintă materiale suplimentare față de standarde și nu trebuie interpretate ca făcând parte din această carte de Standarde.

Evaluare (IVSC) recunoaște complexitatea procedurilor profesionale de evaluare, diversitatea de tipuri de proprietăți, dificultățile generate de modul de interpretare a evaluării de către alte discipline, problemele care apar în utilizarea și traducerea terminologiei de specialitate precum și nevoia primordială a publicului pentru evaluări profesionale, bine fundamentate și elaborate în conformitate cu standarde general acceptate. În consecință, conținutul și formatul Standardelor a fost elaborat având în vedere aceste considerente, înțelegerea structurii Standardelor fiind astfel importantă pentru aplicarea lor. Modul de organizare a Standardelor este prezentat în cele ce urmează:

1. Introducere - Introducerea oferă o privire de ansamblu cu privire la originile Standardelor Internaționale de Evaluare, activitatea Comitetului pentru Standarde Internaționale de Evaluare și contextul general al Standardelor. De asemenea, este explicată organizarea standardelor și aria de aplicabilitate a acestora.

2. Concepte și principii generale de evaluare – O analiză completă a corpului de cunoștințe referitoare la metodele și practicile de evaluare depășește aria de aplicabilitate a acestor Standarde. Pentru a sprijini înțelegerea acestor standarde pentru alte discipline și pentru a elimina dificultățile generate de barierele lingvistice, această secțiune încearcă să furnizeze comentarii cu privire la cadrul juridic, economic și conceptual pe care se bazează disciplina evaluării și Standardele sale. Detalierea acestor concepte și principii este esențială pentru înțelegerea evaluării și aplicarea acestor Standarde.

3. Codul Deontologic – Codul Deontologic conține cerințele de etică și competență solicitate evaluatorilor în practica profesională. Conduita etică servește interesului general, stă la baza încrederii instituțiilor financiare în serviciile de evaluare și lucrează în beneficiul profesiei de evaluator. Conduita etică asigură că rezultatele evaluărilor sunt credibile, consecvente și imparțiale.

4. Tipuri de proprietate – Proprietatea imobiliară, fundamentul oricărui sistem al averii, este distinctă de celelalte categorii de proprietăți, cum ar fi: bunurile mobile (corporale și necorporale), întreprinderile și activele financiare. În Standarde sunt prezentate, în mod detaliat, aceste patru tipuri de proprietate, precum și diferențele dintre ele.

5. Introducerea la Standarde – Toate evaluările pot fi clasificate în două categorii: cele care au la bază valoarea de piață și cele care au la bază valori diferite de valoarea de piață. După finalizarea evaluării, evaluatorul va trebui să explice clar rezultatele și modul cum acestea au fost obținute. Secțiunea introductivă tratează diferențele dintre valoarea de piață și bazele de valoare diferite de valoarea de piață, precum și importanța comunicării clare și concise a rezultatelor evaluării.

6. Standardele – În organizarea Standardelor Internaționale de Evaluare, de Aplicații în Evaluare și de Practică în Evaluare, cele trei standarde sunt

considerate ca fiind de bază și permanente. Astfel, Standardele IVSC 1 și 2 tratează valoarea de piață ca bază de evaluare precum și bazele de evaluare diferite de valoarea de piață. Standardul 3 prezintă cerințele de prezentare a raportului de evaluare. De asemenea, cele trei standarde servesc ca bază pentru cele două Standarde Internaționale de Aplicații în Evaluare (IVA), care prezintă modalitățile de realizare a evaluărilor în scopuri de înregistrări contabile și de garantare a împrumuturilor.

7. Standarde Internaționale de Aplicație în Evaluare – Evaluările sunt realizate pentru diverse scopuri. În cadrul acestor standarde sunt descrise modalitățile de realizare a evaluărilor de active aparținând sectorului public sau privat, în scopul utilizării acestora în cadrul raportărilor financiare sau pentru adoptarea deciziilor de acordare a împrumuturilor garantate.

8. Standarde Internaționale de Practică în Evaluare – Probleme referitoare la aplicarea Standardelor apar frecvent din practica de evaluare sau din partea celor care apelează la serviciile de evaluare. Aceste Standarde de Practică în Evaluare furnizează instrucțiuni referitoare la probleme specifice de evaluare și la modalitățile de aplicare a standardelor în diverse situații și domenii de activitate specifice. Aceste Standarde de Practică în Evaluare completează și dezvoltă Standardele de Evaluare având aceeași importanță ca și acestea. Respectarea Standardelor Internaționale de Practică în Evaluare precum și a Standardelor Internaționale de Evaluare și a Standardelor Internaționale de Aplicație în Evaluare este obligatorie pentru toți evaluatorii care elaborează rapoarte de evaluare în conformitate cu IVS.

9. Studiul internațional de Evaluare – Deoarece practica de evaluare nu este nici uniformă și nici statică, IVSC publică studii privind performanțele evaluării la nivel mondial. Un asemenea Studiu este inclus și în IVS 2005.

10. Glosarul de termeni – Acest glosar face trimitere la referințe și detaliază termenii cu utilizări diferite în Commonwealth, America de Nord și alte comunități vorbitoare de limba engleză; de asemenea, acesta include și definiții din alte discipline, care au legătură cu evaluarea și face trimerile corespunzătoare acolo unde termenii sunt definiți în Standarde.

Cele trei principale elemente componente ale Standardelor Internaționale de Evaluare, adică Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele Internaționale de Aplicație în Evaluare și Standardele Internaționale de Practică în Evaluare au aceeași importanță, iar evaluările realizate în baza IVS trebuie să fie în conformitate cu principiile și procedurile prezentate în cadrul acestora.

Capitolul 7.2

Principiile de Evaluare General Acceptate (GAVP)³.

Introducere

Experiența evaluatorilor profesioniști arată că există o înțelegere unitară referitoare la principiile care stau la baza disciplinei evaluării. Fundamentele metodelor și tehnicilor de evaluare sunt similare în întreaga lume.

Această secțiune asigură o imagine de ansamblu asupra fundamentelor importante, în special pentru înțelegerea profesiei de evaluare și pentru aplicarea Standardelor Internaționale de Evaluare.

Principiile de Evaluare General Acceptate (GAVP) sunt prezentate în capitolul Concepte și principii generale de evaluare din Standardele Internaționale de Evaluare.

Principiile de Evaluare General Acceptate sunt:

- Conceptul de teren și conceptul de proprietate;
- Conceptele de proprietate imobiliară, proprietate și activ;
- Preț, cost, piață și valoare
- Valoarea de piață
- Cea mai bună utilizare
- Utilitatea

Alte concepte importante

Abordări în evaluare

În continuare se prezintă o selecție a textului capitolului Concepte și principii generale de evaluare din Standardele Internaționale de Evaluare, editia a saptea 2005. Textul original a fost tradus de ANEVAR.

Conceptul de teren și conceptul de proprietate

Terenul este esențial pentru viața și existența noastră. Importanța terenului îl plasează în centrul atenției juriștilor, geografilor, sociologilor și economiștilor, ale căror discipline de studiu sunt legate de teren și de utilizările acestuia, influențând societățile și națiunile.

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic. Liber sau construit, terenul este denumit și *proprietate imobiliară*. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia⁴. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra

³ Conform Standardelor Internaționale de Evaluare ediția a saptea 2005

⁴ A se vedea și Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 1, 3.7.

acesteia, ce reprezintă un concept juridic. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având opțiunea de a exercita oricare dintre aceste atribute sau nici unul. Păstrarea dreptului de dispoziție echivalează cu nuda proprietate.

Evoluția prețurilor în timp este rezultatul efectelor specifice și generale ale forțelor economice și sociale. Acționând în anumite momente, forțele specifice, cum ar fi schimbările tehnologice, pot genera mutații în cerere și ofertă și pot crea modificări majore de prețuri.

În evaluarea proprietății imobiliare sunt aplicate multe dintre principiile recunoscute. Este vorba despre principiile:

- cererii și ofertei,
- concurenței,
- substituției,
- anticipării sau așteptării,
- schimbării și altele.

Elementul comun al acestor principii constă în efectul lor direct sau indirect asupra gradului de utilitate și productivității unei proprietăți. Ca urmare, se poate spune că utilitatea unei proprietăți imobiliare reflectă influențele combinate ale tuturor forțelor pieței care susțin valoarea proprietății.

Conceptele de proprietate imobiliară, proprietate și activ

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este „lucrul” fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane.

Drepturile reale imobiliare includ toate prerogativele, avantajele și beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (de ex.: titlu de proprietate) fiind distincte de proprietatea imobiliară asupra căreia acestea se exercită. Drepturile reale imobiliare nu au o formă materială.

Proprietatea mobilă (bunurile mobile) include bunurile corporale și necorporale care nu sunt incluse în proprietatea imobiliară. Elementele proprietății mobiliare corporale nu sunt fixate în mod permanent de proprietatea imobiliară, în general, fiind caracterizate prin mobilitatea lor.

În terminologia contabilă, *activele* sunt resurse controlate de către întreprindere, ca rezultat al unor evenimente trecute și de la care se așteaptă să genereze beneficii economice viitoare pentru întreprindere. Proprietatea asupra unui activ este ea însăși necorporală. Totuși, activul deținut poate fi atât corporal, cât și necorporal.

Indiferent de convenția de înregistrare contabilă utilizată, respectiv pe baza costului istoric sau a costului curent, trebuie făcută o distincție între activele de exploatare și activele de natura unei investiții imobiliare. Activele de exploatare sunt cele considerate necesare pentru activitatea normală de exploatare a întreprinderii. Activele deținute ca investiții imobiliare sunt considerate ca fiind în surplus față de necesitățile de exploatare ale întreprinderii proprietară a lor.

Preț, cost, piață și valoare

Prețul este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau un serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric.

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Există multe tipuri de valoare, fiecare cu definiții specifice (pentru exemple, a se vedea IVSC Standard 2) Anumite tipuri de valoare sunt utilizate frecvent în evaluare. Altele sunt utilizate în situații speciale și în circumstanțe atent identificate și explicate. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate pentru proprietăți.

Evaluatorii profesioniști, care cunosc în profunzime piața proprietății, înțeleg interacțiunile manifestate între participanții de pe piață și sunt capabili să judece cele mai probabile prețuri ce vor fi convenite între cumpărători și vânzători, evită utilizarea numai a cuvântului valoare, adăugându-i atribute care descriu tipul particular de valoare. *Valoarea de piață* sau, în România, *valoarea de circulație* este cel mai obișnuit tip de valoare asociat cu evaluarea proprietăților, fiind prezentată în Standardul Internațional de Evaluare 1. Este foarte important ca *valoarea de piață* sau oricare alt tip de valoare estimată să fie identificată și definită foarte clar, în orice misiune de evaluare, deși o posibilă uzanță ar duce la înțelegerea că *valoarea de piață* este cea vizată în absența unei specificări.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Utilitatea activelor pentru o anumită întreprindere sau persoană poate fi diferită de utilitatea recunoscută de piață sau de un anumit domeniu economic.

Costul total al proprietății cuprinde toate costurile de producție ale acesteia, directe și indirecte. Dacă sunt implicate costuri de capital suplimentare ale cumpărătorului, ulterioare achiziției, acestea se vor adăuga la costul de achiziție istoric, în scopul contabilizării costului. În funcție de modul în care utilitatea acestor costuri este percepută de piață, acestea pot fi sau nu reflectate integral în *valoarea de piață* a proprietății.

O estimare a costului pentru o proprietate poate avea la bază fie estimarea costului de înlocuire, fie a costului de reconstrucție. *Costul de reconstrucție* este costul pentru a crea o copie identică a unei clădiri existente, utilizând același proiect și materiale de construcții similare. *Costul de înlocuire* se referă la construirea unei clădiri de utilitate comparabilă, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piață. (În unele țări, termenul de *activ modern echivalent* este folosit pentru a descrie o clădire al cărei cost este estimat pe baza costului de înlocuire).

Valoarea de piață

Conceptul de *valoare de piață* reflectă percepțiile și acțiunile colective de pe piață și este baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile de piață. Deși definițiile pot fi diferite ca precizie, conceptul de *valoare de piață* este, de obicei, înțeles și aplicat.

Valoarea de piață se definește ca:

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cea mai bună utilizare

Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajările terenului și construcțiile legate de acesta au o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, fiecare lot de proprietate imobiliară are o localizare unică. Permanența terenului înseamnă, de asemenea, că este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atașate acestuia, care au o durată de viață finită. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă. Astfel, *valoarea de piață* a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și *valoarea de piață* a proprietății construite.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima *valoarea de piață* luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, evaluatorul ar trebui să analizeze aceste utilizări alternative ca și nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor *valorii de piață*.

Utilitatea

Criteriul esențial în evaluarea oricărei proprietăți imobiliare sau mobiliare este utilitatea sa. Procedurile utilizate în procesul de evaluare au ca obiectiv comun definirea și cuantificarea gradului de utilitate a proprietății evaluată. Acest proces solicită clarificarea conceptului de utilitate.

Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. De exemplu, utilitatea terenului agricol este măsurată prin capacitatea sa productivă. Valoarea sa este o funcție a cantității și calității produsului pe care pământul îl produce, în sens agricol, sau o funcție a cantității și calității construcțiilor esențiale pentru activitatea agricolă. Dacă terenul are potențial de dezvoltare, producția sa este estimată în funcție de utilizarea sa din perspectivă rezidențială, comercială, industrială sau o utilizare mixtă. Ca urmare, valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

În mod esențial, evaluarea proprietății este influențată de modul în care proprietatea este utilizată și/sau ar fi tranzacționată în mod normal pe piață. Pentru unele proprietăți, utilitatea optimă este obținută dacă proprietatea respectivă este exploatată ca entitate distinctă. Alte proprietăți au o utilitate mai mare dacă sunt exploatate ca parte a unui grup, de exemplu, proprietăți administrate de o întreprindere integrată, cu lanțuri de subunități de vânzare cu amănuntul, restaurante fast-food sau hoteluri. De aceea, trebuie făcută o distincție între utilitatea proprietății considerate individual sau ca fiind parte a unui grup. Evaluatorul va privi proprietatea din perspectiva pieței, fie ca o entitate distinctă, fie ca parte dintr-un întreg sau portofoliu. De obicei, evaluatorul estimează și raportează valoarea proprietății ca entitate individuală. Dacă valoarea proprietății, considerată ca parte din întreg sau din portofoliu, este diferită de valoarea sa individuală, această valoare ar trebui luată în considerare și raportată ca atare.

Proprietățile de natura unor unități de exploatare independente sunt tranzacționate independent și sunt evaluate ca atare. Dacă astfel de proprietăți ar putea avea o valoare mai mare (sau mai mică), rezultată dintr-o asociere economică sau funcțională cu alte proprietăți, o asemenea valoare specială sau adițională trebuie evidențiată în procesul de evaluare și raportată

corespunzător, conform observațiilor proprii ale evaluatorului sau în concordanță cu instrucțiunile exprese ale clientului. Orice astfel de valoare estimată, nu ar trebui asociată cu *valoarea de piață*, fără explicațiile de rigoare.

O proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa privită ca entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu o proprietate deținută de alții sau al atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărimea unei astfel de valori adiționale sau speciale este, în general, raportată în mod distinct de *valoarea de piață*.

Utilitatea este măsurată dintr-o perspectivă pe termen lung, de obicei pe durata normală de viață utilă a unei proprietăți sau unui grup de proprietăți. Totuși, există momente când o anumită proprietate poate deveni temporar excedentară, scoasă în afara exploatarei, adaptată pentru o utilizare sau o funcționare alternativă sau, uneori, pur și simplu pusă în conservare pentru a anumită perioadă de timp. În alte cazuri, circumstanțele externe ale pieței, economice sau politice, pot dicta limitarea producției pentru o perioadă nedefinită de timp.

Un efect obișnuit al instabilității politice sau incertitudinii economice este modificarea utilității, exprimată fie prin capacitate, fie prin eficiență. În asemenea situații, responsabilitatea evaluatorului este de a estima așteptările pieței privind durata unor asemenea evenimente. Închiderile temporare pot avea un impact redus sau nul asupra valorii proprietății sau activului, în timp ce previziunile pe termen lung, referitoare la încetarea activității, pot duce la o diminuare permanentă a valorii. Proprietatea sau activul evaluat trebuie analizat din perspectiva tuturor factorilor interni și externi cu efect asupra performanțelor de exploatare ale acestora.

Alte concepte importante

Expresia *valoarea de piață* și termenul *valoare justă*, așa cum apare în mod uzual în standardele de contabilitate sunt, în general, compatibile, chiar dacă nu întotdeauna exact echivalente. *Valoarea justă*, ca un concept de contabilitate, este definită în Standardele Internaționale de Raportare Financiară și în alte standarde de contabilitate, ca fiind suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie, de bunăvoie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv. *Valoarea justă* se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a *valorii de piață*, cât și a *valorilor nebazate pe piață*. Când se poate stabili *valoarea de piață* a unui activ, această valoare va fi egală cu *valoarea justă*.

Abordări în evaluare

Estimarea oricărui tip de valoare, *de piață* sau *din afara pieței*, cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul *abordare în evaluare* se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal, una sau mai multe *abordări în evaluare*, prin aplicarea *principiului substituției*, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substituit sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte *valoarea de piață*.

Abordările în evaluare bazate pe piață includ:

Abordarea prin comparația vânzărilor. Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu vânzările unor proprietăți similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare și oferte de vânzare.

Abordarea prin capitalizarea venitului. Această abordare comparativă ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea leagă venitul (de obicei, venitul net) de un anumit tip de valoare prin convertirea venitului într-o estimare de valoare. Acest proces poate lua în considerare o relație directă (cunoscută ca *rate de capitalizare*), *ratele de actualizare* (care reflectă rentabilitatea investiției), sau ambele. În general, principiul substituției arată că fluxul de venit care produce cel mai mare profit, corespunzător unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai probabilă mărime a valorii.

Abordarea prin cost. Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a construi o altă proprietate, fie ca o copie identică a originalului, fie ca o proprietate cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, o persoană nu ar plăti mai mult pentru o proprietate decât costul pentru achiziția terenului echivalent și pentru construirea unei clădiri alternative, fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea. În practică, abordarea presupune o estimare a *deprecierii* pentru proprietățile mai vechi și/sau cu deficiențe în funcționare, când o estimare a costului de nou ar depăși nepermis prețul cel mai probabil plătit pentru proprietatea evaluată. (A se vedea GN 8, *Abordarea prin cost pentru raportarea financiară – CIN*).

Evaluările din afara pieței pot aplica abordări similare, însă implică de obicei alte scopuri decât determinarea *valorii de piață*. De exemplu:

O întreprindere / entitate poate aplica abordarea prin cost pentru a compara costul altor clădiri cu costul clădirii evaluate a unei întreprinderi / entități, constatând diferențe în cazul proprietății evaluate în contradicție cu piața liberă. Această aplicație este specifică pentru o anumite proprietate, care poate fi un cost nerecunoscut de piață.

Un proprietar de teren poate plăti un preț suplimentar pentru o proprietate adiacentă. În aplicarea abordării prin comparația vânzărilor, pentru a

determina prețul maxim pe care proprietarul este dispus să îl plătească pentru terenul adiacent, evaluatorul poate ajunge la o sumă care poate depăși cu mult *valoarea de piață*. În unele țări, o astfel de estimare se numește *valoare a cumpărătorului special*.

Un investitor poate aplica o rată de rentabilitate specifică aceluși investitor, diferită de cea recunoscută pe piață. În aplicarea abordării prin capitalizarea venitului, pentru a determina prețul pe care acel investitor este dispus să îl plătească pentru o anumită investiție, bazată pe rata de recuperare anticipată a investitorului, evaluatorul ajunge la o estimare a valorii de investiție mai degrabă decât la o *valoare de piață*.

Costul de înlocuire net (CIN) este o aplicație a abordării prin cost, utilizată în estimarea valorii activelor specializate, în scopul raportării financiare, când informațiile de piață sunt limitate sau inexistente.

Fiecare abordare în evaluare are metode alternative de aplicare. Experiența și competența evaluatorului, cerințele pieței și informațiile disponibile în combinarea lor, determină care metodă sau ce metode sunt aplicabile. Rațiunea pentru existența abordărilor și metodelor alternative constă în punerea la dispoziția evaluatorului a unei serii de proceduri analitice care vor fi apreciate și reconciliate, într-o estimare a valorii finale, în funcție de tipul de valoare implicat.

Capitolul 7.3. Evaluarea în piețele în dezvoltare ⁽⁵⁾ (Cartea Albă)

Capitolul cu același nume din Standardele Internaționale de Evaluare a fost publicat în anul 2001 și a avut rolul de a sprijini evaluatorii și asociațiile de evaluatori din țările în dezvoltare.

IVSC a elaborat această Carte Albă cu scopul de a pune la dispoziția evaluatorilor de pe piețele în dezvoltare instrucțiuni specifice

Cartea Albă definește *Piață în dezvoltare* ca fiind o piață în creștere ca mărime și complexitate din cadrul unei economii naționale, care este în tranziție pentru a deveni mai dezvoltată și pentru a fi bazată pe piață.

Caracteristicile comune piețelor în dezvoltare pot cuprinde modificările structurale semnificative în economia națională, dezvoltarea rapidă a structurilor politice, legale și instituționale și trecerea de la o economie planificată sau o economie centralizată la o economie bazată pe piață.

⁵ Bazat pe textul capitolului „Evaluarea în piețele în dezvoltare” din Standardele Internaționale de Evaluare” ediția a șaptea 2005

Aceste caracteristici sunt specifice și pentru piața din România unde evaluatorii au numeroase probleme în procesul de evaluare.

În timp ce, în unele economii în dezvoltare, piețele active de proprietăți pot furniza evaluatorilor suficiente date tranzacționale și alte informații relevante pentru a estima **valoarea de piață**, pe piața din România, informațiile despre piață pot fi greu de obținut. Informațiile de bază, referitoare la o proprietate, pot să nu fie disponibile, iar calitatea informațiilor obținute să nu reflecte piața.

În procesul de evaluare a terenurilor agricole situație specifică României este lipsa informațiilor privind drepturile de proprietate transmise. Informațiile de pe piață nu sunt însoțite de precizări privind drepturile de proprietate transmise deoarece s-au făcut vânzări în diferite stadii ale procesului de retrocedare a proprietății prevăzută de Legea 18/91 și Legea 1 /2000.

În condițiile pieței limitate, evaluatorul este nevoit să depună mai multe eforturi în studierea condițiilor de piață, care au impact asupra datelor tranzacționale, selectate pentru a fi utilizate ca date comparabile.

Ajustările adecvate ale datelor trebuie însoțite

de analize logice și solide. O dimensiune sau un număr nerezonabil de ajustări împiedică totuși utilizarea unor astfel de date ca date comparabile.

Problemele cu care se confruntă evaluatorii din România identificate în Cartea Albă sunt:

1. Un cadru juridic incomplet sau inadecvat, care nu permite funcționarea eficientă a pieței imobiliare.
2. Absența informațiilor publicate sau dificultatea obținerii informațiilor referitoare la tranzacții, precum și alte date necesare pentru evaluări corespunzătoare.
3. O mai mare volatilitate a piețelor imobiliare
4. Lipsa evaluatorilor calificați corespunzător
5. Standarde naționale de evaluare perimate
6. Presiunea externă (a clienților)
7. Intervenție guvernamentală excesivă sau insuficientă
8. Importanța din ce în ce mai mare a proprietății necorporale

Baza de evaluare fundamentală, din Standardele Internaționale de Evaluare, este **valoarea de piață**. Orice estimare a valorii de piață depinde de ipoteza că, într-o anumită măsură, există o piață activă și funcțională.

Recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare pentru evaluatori din piețele în dezvoltare sunt :

- Valoarea de piață trebuie recunoscută ca bază fundamentală de evaluare.
- În cazul în care sunt utilizate alte baze de evaluare, acestea trebuie diferențiate de valoarea de piață.

Piața în dezvoltare din România este caracterizată de faptul că este operativă numai pe **anumite segmente și în anumite zone geografice**. Mărimea relativă, de gradul de maturizare și complexitatea pieței imobiliare din

România variază substanțial de la zonă la zonă și acest lucru crează dificultăți evaluatorului.

Trebuie reținut că în cazul în care un evaluator nu poate efectua o evaluare pe baza informațiilor de piață sau dacă numai o parte a evaluării poate fi efectuată pe baza evidențelor pieței, evaluatorul trebuie să prezinte utilizatorului evaluării această restricție și să identifice orice element al acesteia, bazat pe alte date decât cele obținute de pe piață. În această situație denumită **“deviere de la standarde”** toate ipotezele făcute în evaluare trebuie prezentate și trebuie menționat impactul potențial asupra valorii raportate.

Legile privind amenajarea teritoriului sunt explicate în România dar aplicarea lor este deficitară în anumite zone unde nu au fost elaborate sau actualizate Planurile de Urbanism General. Ca urmare, stabilirea celei mai bune utilizări (CMBU – a se vedea definiția din Glosar), poate fi dificilă sau, în cel mai bun caz, subiectivă.

Poate fi nevoie ca evaluatorii să facă un raționament special în justificarea concluziei CMBU. CMBU este determinată de moment.

În cazul în care analiza CMBU nu poate fi efectuată sau când astfel de analize au la bază un număr excesiv de ipoteze, evaluatorul trebuie să facă cunoscută această situație.

În consecință, este necesar să se specifice când și cum intră în vigoare CMBU.

Standardele Internaționale de Evaluare 1 și 2 fac o distincție clară între evaluările bazate pe valoarea de piață și evaluările pe baze diferite de valoarea de piață.

Bazele de evaluare diferite de valoarea de piață pot fi utilizate pentru a estima, de exemplu, valoarea de utilizare sau valoarea pe care o anumită proprietate o are pentru o anumită utilizare și un anumit utilizator, în comparație cu valoarea de schimb, care reprezintă fundamentul evaluărilor bazate pe valoarea de piață.

Datorită lipsei sau insuficienței datelor tranzacționale sau altor date relevante, necesare în evaluările bazate pe piață, evaluatorii din România uneori obțin estimări ale valorii, altele decât valoarea de piață.

Pentru evaluări care nu pot fi justificate integral cu datele de piață cea mai utilizată metodă este Costul de înlocuire net sau metodologia CIN. Aceasta este considerată ca o metodologie acceptabilă pentru a ajunge la valoarea de piață a proprietății specializate sau a proprietății cu piață limitată.

Totuși, evaluatorii trebuie să identifice foarte clar limitările unei estimări obținute prin metodologia CIN. Trebuie acordată o atenție deosebită principiului utilizării consecvente atunci când evaluarea se bazează pe CIN, mai ales în cazul în care informațiile disponibile reprezintă un mix sau o combinație a datelor bazate și nebazate pe piață.

Evaluările pentru raportarea financiară este un domeniu de acțiune din ce în ce mai mare pentru evaluatori.

În evaluările pentru raportarea financiară (Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare 1), evaluatorii din cadrul piețelor în dezvoltare trebuie să țină cont de conceptele și principiile stabilite în Standardele Internaționale de Contabilitate.

Nevoile de raportare ale clientului sunt esențiale deoarece raportul financiar este în general adaptat acestor nevoi.

Evaluările pentru împrumuturi mai ales pentru creditul ipotecar sunt segmentul cu cele mai multe evaluări.

În evaluarea pentru împrumuturi (Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare 2), evaluatorii din cadrul piețelor în dezvoltare pot fi supuși unor presiuni din partea clienților. Creditorii trebuie să facă distincția între evaluările făcute pentru ipotecile rezidențiale și evaluările făcute pentru proiecte mai mari.

Datorită naturii în expansiune a piețelor în dezvoltare, proiectele comerciale și rezidențiale tind să fie de mare amploare, iar evaluările pentru proiecte necesită studii de piață și de fezabilitate, înainte de a estima valoarea.

În cazul evaluărilor pentru împrumuturi, evaluatorii trebuie să-și îndeplinească misiunea în mod independent, colaborând în același timp cu autoritățile de reglementare pentru a rezista presiunii din partea clienților, prin promovarea de regulamente clare și aplicabile.

GLOSAR DE TERMENI

Abordare prin comparația vânzarilor - este o abordare comparativă a valorii care ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și a informațiilor referitoare la piața stabilind o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu vânzările unor proprietăți similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare și ofertele de vânzare. Este o cale generală de estimare a valorii indicată pentru bunurile mobile sau pentru un drept de proprietate asupra bunurilor mobile, care utilizează una sau mai multe metode care compară subiectul cu bunuri similare sau cu drepturi de proprietate asupra bunurilor similare. Aceasta abordare a evaluării bunurilor mobile depinde de cunostințele de piață și de experiența evaluatorului, precum și de informațiile publicate despre elementele comparabile. Mai poartă și denumirea de metoda comparației vânzarilor.

Abordare în evaluare - în general, este o cale de estimare a valorii care folosește una sau mai multe metode specifice de evaluare. În funcție de natura și scopul proprietății și pot fi aplicate trei abordări în evaluare. Acestea sunt: abordarea prin comparația vânzarilor, abordarea prin capitalizarea venitului și abordarea prin cost. Aplicarea acestora va permite evaluatorului să determine valoarea de piață sau o alta valoare diferită de valoarea de piață.

Acord unic - documentul cu valoare de aviz necesar pentru elaborarea și emiterea autorizației de construire întocmit în baza concluziilor și propunerilor rezultate ca urmare a examinării și a aprobării documentațiilor tehnice depuse în vederea autorizării, însumând condițiile și recomandările formulate prin avizele și acordurile pentru utilități urbane privind racordarea obiectivului și a organizării execuției lucrărilor la rețelele de utilități urbane (apa/canal, electricitate, gaze, termoficare, telecomunicații, salubritate, transport urban), avizele și acordurile specifice obținute de la Brigada de pompieri, Comandamentul apărării civile, Acordul de mediu, precum și pentru sănătatea populației. Acordul unic se eliberează de structurile de specialitate constituite sub autoritatea administrației publice locale, în condițiile prevederilor L. 453/2001.

Accesoriile locatarului - instalații, mașini și echipamente. Active destinate utilizării continue în activitățile unei întreprinderi/entități incluzând: construcțiile specializate; mașinile (individuale sau ansamble, accesorii detașabile comerciale și amenajări făcute de locatar) precum și alte categorii de active, identificate corespunzător.

Activ - o resursă deținută sau controlată de o întreprindere ca rezultat al unor evenimente trecute și de la care se așteaptă să genereze beneficii economice viitoare pentru întreprindere. Proprietatea asupra unui activ este ea însăși necorporală. Totodată, activul deținut poate fi atât corporal, cât și necorporal. Un element al imobilizărilor corporale este recunoscut ca activ când: este posibilă generarea către întreprindere de beneficii economice viitoare aferente activului și costul activului poate fi măsurat în mod credibil. Termenul este folosit atât pentru proprietatea imobiliară, cât și pentru bunuri mobile, corporale și necorporale. Dreptul de proprietate asupra unui activ este el însuși necorporal.

Activ excedentar (în surplus) - Un activ care este deținut de o întreprindere, dar care este considerat excedentar pentru activitățile entității. Un activ excedentar (redundant) nu este considerat necesar pentru producția de bunuri sau pentru prestarea de servicii de către entitate. El este deținut fie ca o investiție, fie pentru dezvoltare, fie pentru vânzare sau este utilizat ca garanție pentru un împrumut sau alte scopuri comerciale, nelegate de activitatea de exploatare a entității. Valoarea de piață a activului excedentar se determină pe baza celei mai bune utilizări a acestuia. Se mai numește și activ din afara exploatarei.

Activ epuizabil - un activ a cărui valoare, exprimată în termeni reali, scade în timp. Exemple sunt dreptul chiriei de ocupare și folosință și drepturile de concesiune.

Activ de exploatare - activ considerat necesar pentru activitatea normală de exploatare a întreprinderii.

Active corporale cu existență fizică - sunt: terenurile și clădirile, instalațiile, mașinile, utilajele, bunurile detașabile, instrumentele, echipamentele și activele în curs de execuție și dezvoltare.

Active de investiții imobiliare - Un activ deținut de o întreprindere și considerat a nu fi necesar activității de exploatare. Terenuri și/sau clădiri, deținute pentru a aduce un venit curent sau viitor din chirie și/sau pentru păstrarea sau sporirea valorii capitalului sau în ambele scopuri. Nu sunt deținute pentru a fi utilizate în producție și pentru furnizarea de bunuri sau servicii sau în scopuri administrative, ori spre vânzare pe parcursul derulării activităților comerciale.

Active de patrimoniu și active protejate - Active cu semnificație culturală, de mediu sau istorică. Activele de patrimoniu includ clădirile și monumentele istorice, șantierul arheologic, zonele protejate și rezervațiile naturale și operele de artă. Activele de patrimoniu adesea prezintă următoarele caracteristici (chiar dacă aceste caracteristici nu se limitează neapărat numai la activele de patrimoniu):

- beneficiul lor economic, din punct de vedere cultural, educațional și istoric nu va fi reflectat integral într-o valoare financiară, bazată în întregime pe prețul de piață;
- prevederi legale sau statutare pot impune prohibiția vânzării sau restricții severe la vânzare;
- adesea sunt de neînlocuit, iar beneficiul lor economic poate crește pe parcursul timpului, chiar dacă condiția lor fizică se deteriorează .

Este dificilă estimarea duratelor de viață utilă ale acestora, în unele cazuri acestea putând fi de sute de ani. Această definiție este conformă cu definiția activelor de patrimoniu din IPSAS 17,8.

Active din sectorul public - O proprietate deținută, sau închiriată de autoritatea guvernamentală sau legală și administrată de o agenție guvernamentală sau cvasi-guvernamentală, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Proprietățile din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzând proprietățile convenționale cum sunt activele de patrimoniu și protejate: infrastructura, instalațiile de utilități publice, activele recreative și clădirile publice (de ex. unitățile militare), fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizările corporale.

Active imobilizate – sunt activele corporale și necorporale, care sunt împărțite în două categorii mari, și anume: terenuri și mijloace fixe (imobilizări corporale) și alte active pe termen lung, numite și active fixe sau active pe termen lung.

Activitate agricolă - Administrarea de către o întreprindere a transformărilor biologice a activelor pentru vânzare, în produse agricole sau în active biologice adiționale.

Amenajări ale terenului și construcțiile atașate - sunt clădirile, construcțiile sau modificările aduse terenului, de natură permanentă, care presupun cheltuieli de muncă și de capital și care au scopul de a majora valoarea sau utilitatea proprietății. Amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia au modalități de utilizare și durate de viață economică diferite.

Amenajările făcute de locatar – reprezintă amenajările făcute de locatar. Se pot realiza asupra terenului sau clădirilor și sunt instalate și plătite de către locatar pentru a răspunde nevoilor sale. Elementele non-îmobiliare pot fi luate de locatar la expirarea contractului de închiriere; îndepărtarea lor nu duce la deteriorarea proprietății imobiliare.

Analiza investiției - este un studiu efectuat în scopul dezvoltării și investirii, evaluării performanței investițiilor sau analizei unei tranzacții, care implică investiții. Analizele investițiilor sunt numite studii de fezabilitate (economică), analize de piață sau analize de vandabilitate sau studii de previziune financiară.

Anexe gospodărești - construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adaptească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcatuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. (L.453/2001)

Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole - construcțiile situate în zone izolate, în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Ansamblu de monumente - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic (L 422/2001, art.3).

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

Asociere - unire între două sau mai multe persoane, care au în comun o proprietate sau o întreprindere și împart profiturile și pierderile. Asocierile pot îmbrăca mai multe forme legale.

Asociere în participație (joint venture) - combinație de două sau mai multe entități care se unesc în scopul realizării unui anumit proiect.

Această formă de asociere se deosebește de celelalte forme de asociere prin limitarea duratei asocierii și prin scopul specific al acesteia. Un contract prin care două sau mai multe părți inițiază o activitate economică supusă unui control comun.

Audit - profesiunea de detectare a calităților și slăbiciunilor mediului intern într-o organizație.

Autorizație de construire/desființare - actul de autoritate al administrației publice locale - consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale, pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții. Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin lege și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței (L453/2001)

Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

Bunuri mobile - Un concept legal referitor la toate drepturile, interesele și beneficiile referitoare la deținerea unui bun non-imobiliar. Elementele bunurilor mobile pot fi corporale sau necorporale, cum este un brevet de invenția. Elementele corporale ale bunurilor mobile nu sunt fixate în mod permanent de proprietatea imobiliară, caracterizându-se prin mobilitatea lor. Bunurile mobile includ interesele în elementele corporale și necorporale, care nu sunt de natura proprietății imobiliare. Bunurile mobile pot fi evaluate pe baza valorii lor de piață, valorii de recuperare sau valorii de lichidare. Cele trei abordări în evaluare pot fi utilizate și în evaluarea bunurilor mobile.

Bunuri mobiliare (în unele țări) - termen utilizat pentru obiectele corporale identificabile și portabile, considerate de public ca fiind bunuri mobile.

Cadastru general - sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea, reprezentarea pe planuri cadastrale a tuturor corpurilor de proprietate, indiferent de destinație și de proprietar, de pe întregul teritoriu al țării.

Caracter director - însușirea unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului.

Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

Carte funciară - sistem de publicitate imobiliară întemeiat pe identificarea cadastrală a imobilelor.

Cea mai bună utilizare - cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Certificatul de urbanism - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni

imobiliare, potrivit legii. (L 350/2001, art.29). Eliberarea certificatului de urbanism este obligatorie pentru adjudecarea prin licitație a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice și pentru legalizarea actelor de înstrăinare, partajare sau comasare a bunurilor imobile. În cazul vânzării sau cumpărării de imobile certificatul de urbanism cuprinde informații privind consecințele urbanistice ale operațiunii juridice, solicitarea certificatului de urbanism fiind în acest caz facultativă.

Chirie contractuală (Chirie tranzitorie) - chiria prevăzută într-un anumit contract de închiriere; deși chiria contractuală dintr-un anumit contract poate fi egală cu chiria de piață, în practică, aceasta poate fi substanțial diferită, în special pentru contractele de închiriere mai vechi, care conțin clauze de chirie fixă.

Chirie excesivă - o chirie mai mare decât nivelul chiriei de piață; această chirie excesivă, când este utilizată pentru calcule, se capitalizează cu o rată mai mare de actualizare, din cauza riscului mai ridicat și a incertitudinilor potențiale asociate cu poziția dezavantajoasă a chiriașului. Din cauza chiriei excesive, din punctul de vedere al locatarului, poate să apară o valoare de piață negativă a dreptului chiriașului de ocupare și folosință. În unele țări, orice valoare asociată chiriei excesive este considerată ca fiind un bun mobil, din cauza faptului că provine dintr-o clauză a contractului de închiriere și nu din proprietatea imobiliară în sine.

Chirie în escaladă (trepte) - modificările ascendente ale chiriei, bazate pe modificări exterioare sau indexări și specificate în clauza unui contract de închiriere.

Chirie în funcție de venituri - orice formă de contract de închiriere în care locatorul primește o chirie al cărui nivel este stabilit în funcție de veniturile locatarului. Un exemplu este chiria calculată ca procentaj din cifra de afaceri.

Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc. În scopul îmbunătățirii calității deciziei referitoare la dezvoltarea durabilă locală și județeană, pe lângă fiecare consiliu județean, primărie municipală și orășenească, respectiv Primăria Municipiului București, se poate înființa **Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism**, organism consultativ cu atribuții de avizare, expertiza tehnică și consultanță. Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism este formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului și din reprezentanți ai instituțiilor tehnice, economice, sociale și de protecție a mediului cu care administrația publică locală colaborează pentru desfășurarea activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism. Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism avizează din punct de vedere tehnic documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și studiile de fundamentare sau cercetările prelabile. Avizele date de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism se supun deliberării și aprobării

consiliului județean, consiliului local, respectiv Consiliului General al Municipiului București, după caz.

Clădire publică - O clădire care servește comunității sau îndeplinește o funcție socială și face parte din proprietatea publică. Astfel de exemple sunt: clădirile tribunalelor, sediile municipale, școli, închisori, secții de poliție, unități militare, biblioteci, spitale, clinici și clădiri sociale sau publice.

Competență de avizare/aprobare - abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

Conducere - prin conducere se urmărește eliberarea de comportamente adecvate funcționării organizației.

Construcții cu caracter provizoriu - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.

De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

Construcții speciale - construcțiile cu caracter militar care se autorizează în condițiile prevăzute în L 453/2001, la art. 36.

Consultarea populației este procesul prin care aceasta își exprimă opțiunile și opiniile privind prevederile programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților, precum și cele cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, în cadrul procesului de elaborare și aprobare a acestora, și se realizează prin publicarea procedurii de desfășurare a consultării și desfășurarea anchetei publice. (L.350/2001, art.60)

Control - procesul ce are drept scop examinarea modului în care sunt aplicate planurile în realitate și care presupune: stabilirea standardelor, monitorizarea și măsurarea realității, adaptarea planurilor pentru păstrarea, pe cât posibil, a aceluiași scop fundamental.

Companie holding - o entitate care controlează filialele prin deținerea pachetelor de acțiuni de control ale acestora. O afacere care încasează venituri de pe urma activelor sale.

Concesiunea terenului - de obicei, este o închiriere pe termen lung a terenului, în care se permite chiriașului să amenajeze terenul sau să construiască pe acesta, pentru a obține astfel beneficii pe durata contractului de concesiune.

Confiscare - acțiunea sau procesul de punere în aplicare a dreptului guvernului de preluare a proprietății. În cadrul confiscării, scăderea valorii dreptului de moștenire, care derivă dintr-o preluare parțială, este cunoscut sub numele de daune.

Construcție- o proprietate sau o parte dintr-o proprietate construită cu o utilizare distinctă pentru proprietar, care aparține unei persoane sau mai multor persoane, în indiviziune. Aceasta poate fi o clădire întreaga sau părți dintr-o clădire, cu una sau mai multe intrări. Fiecare intrare are o adresă. Adresa este identică cu cea a intrării.

Codificare cadastrală - operațiunea prin care se atribuie numere identificatoare (coduri) de recunoaștere unică a corpurilor de proprietate în raport cu proprietarul. De exemplu: codul pentru proprietatea de stat de interes public sau proprietatea de stat de interes privat; codul pentru terenurile deținute de persoanele fizice private; codul pentru terenurile cu destinație forestieră; codul pentru terenurile ocupate de ape etc.

Conceptul de preț - se referă la schimbul de mărfuri și servicii. Prețul este o sumă de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un articol. După ce schimbul a fost efectuat, prețul public sau confidențial, devine un fapt istoric. Prețul plătit reprezintă intersecția ofertei și cererii.

Corp de clădire - parte componentă a unei clădiri, delimitată după următoarele criterii: sistemul arhitectonic și constructiv determinat de fațade și materialele de construcție a pereților exteriori; intrarea separată în clădire; independența și regimul diferit de înălțime față de alte clădiri alăturate.

Conținut minim al raportului de evaluare - toate rapoartele de evaluare trebuie să prezinte clar și cu acuratețe concluziile evaluării, într-o manieră neechivocă. În orice raport de evaluare trebuie incluse zece elemente:

- 1) identitatea evaluatorului și data raportului;
- 2) identitatea clientului;
- 3) instrucțiunile, data efectivă a valorii estimate, scopul și utilizarea evaluării;
- 4) baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;
- 5) identitatea, situația juridică și locația (locațiile) proprietății (proprietăților) care vor fi evaluate;
- 6) data și amploarea inspecțiilor;
- 7) aria de aplicabilitate și amploarea activității în misiunea de evaluare;
- 8) orice ipoteze și condiții limitative și orice ipoteze speciale, neobișnuite sau extraordinare;
- 9) o declarație de conformitate prin care se arată că evaluarea a fost făcută prin respectarea standardelor și a altor cerințe de prezentare;
- 10) calificarea profesională și semnătura evaluatorului. În unele țări se cere o certificare specifică din partea evaluatorului, într-o formă standard.

Coproprietate (proprietate comună) - poate fi creată prin împărțirea legală a drepturilor de proprietate. Un exemplu îl constituie proprietatea imobiliară care nu aparține unui singur proprietar. Proprietatea poate aparține unei

societăți comerciale cu mai mulți acționari sau asociați, sau mai multor coproprietari.

Cost de reproducție(nou) - costul curent al construirii unei replici exacte a structurilor existente, utilizând același proiect și materiale de construcție similare cu cele din perioada de execuție.

Cost de înlocuire (nou) - O estimare a costului de înlocuire se referă la construirea unei clădiri cu utilitate comparabilă, folosind proiectul și materialele utilizate în mod curent pe piață. Costul curent al unui element similar nou având o utilitate aproape egală cu elementul de evaluat. Costul de înlocuire a unui activ cu un activ substituit cu aceeași utilitate; în mod normal, rezultă din costul curent de achiziție a unui activ similar, nou sau uzat, sau a unei capacități potențiale productive sau de servicii. Costul de înlocuire presupune utilizarea materialelor, tehnicilor și proiectelor moderne.

Cost de înlocuire curent net - costul care ar fi suportat pe piață pentru achiziționarea unui activ înlocuitor de utilitate echivalentă. Costul de achiziționare, cel mai scăzut, al potențialului de servicii rămas al activului la data bilanțului contabil; este o valoare de intrare. Simplu spus, este costul de înlocuire minus deprecierea.

Cost de înlocuire net (CIN) - o aplicație a abordării prin cost utilizată în estimarea valorii activelor specializate, în scopuri de raportare financiară, atunci când informațiile directe de piață sunt limitate sau inexistente. Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deducerile pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și optimizare.

Costuri directe - costuri asociate direct cu producerea efectivă a unui activ, cum sunt materialele și muncă.

Costuri indirecte - costurile de construcție sau de prelucrare care nu pot fi identificate practic într-un activ/produs. De exemplu, asigurarea, costurile de finanțare și taxele din timpul construcției, onorariile arhitectului, costurile de administrație și cheltuielile legale.

Criterii de comparație - utilizează, de obicei, două componente care reflectă diferențele dintre proprietăți și facilitează analiza, de exemplu, prețul pe metru pătrat, raportul dintre prețul de vânzare a proprietății și venitul său net(multiplicatorul venitului net).

Culturi perene - Culturi formate din plante care au o durată de viață care se prelungește peste un an sau peste un ciclu de vegetație. Aceste tipuri de proprietăți pot avea o investiție de capital semnificativă în cazul plantațiile de vii sau în livezi, investiție ce reprezintă un activ corporal amortizabil.

Data raportului - data raportului de evaluare. Poate fi aceeași sau poate fi diferită de data evaluării.

Data efectivă - data la care opinia evaluatorului se aplică. Este numită și data evaluării.

Datorie financiară -orice datorie care este: o obligație contractuală, de a vărsa numerar sau alt activ financiar unei alte întreprinderi, de a schimba instrumente financiare cu altă întreprindere, în condiții care nu sunt potențial

nefavorabile întreprinderii, un contract care poate fi reglat sau nu cu un instrument de capital propriu, un derivativ pentru care întreprinderea este sau poate fi obligată să dea un număr variabil de instrumente de capital propriu, un derivativ care poate fi reglat sau nu în alt mod decât prin schimbul unei sume fixe de bani sau de alt activ financiar, într-un număr fix de instrumente de capital propriu. Pentru acest scop instrumentele de capital ale întreprinderii nu trebuie să includă instrumentele care sunt contracte pentru primirea sau livrarea viitoare de instrumente de capital ale întreprinderii.

Declarație de conformitate - o declarație care atestă faptul că evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVS, aferent îndeplinirii misiunii.

Delimitarea cadastrală, a unității administrativ-teritoriale - lucrare distinctă la introducerea cadastrului la nivelul unitatii administrativ-teritoriale, constând în: constituirea conform legii a comisiei, parcurgerea întregului traseu al hotarului unității administrativ-teritoriale, stabilirea punctelor de hotar caracteristice pe linia de hotar sau pe limita intravilanului și marcarea lor cu borne, determinarea coordonatelor acestora, întocmirea actelor și documentației tehnice de delimitare.

Depreciere (în contabilitate) - când valoarea recuperabilă scade sub valoarea contabilă.

Depreciere (amortizare) - în contextul evaluării, deprecierea se referă la deducerile din costul de înlocuire sau de reproducție al unui activ pentru a reflecta deteriorarea fizică, deprecierea funcțională (tehnologică) și cea economică (externă) pentru a estima valoarea activului într-un schimb ipotetic pe piață, în cazul în care nu există informații de piață. În raportarea financiară, deprecierea se referă la cheltuială care reflectă alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe parcursul duratei lui de viață utilă. Este specifică unei anumite entități și unei anumite utilizări a activului acesteia și nu este afectată în mod necesar de piață. Alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga sa durată de viață utilă.

Depreciere în evaluare - o pierdere în valoare din cauza diminuării utilității totale a proprietății, cauzată de deteriorare, de modificări tehnologice, ale comportamentului uman și de cerințe sau modificări de mediu. Deprecierea uneori este clasificată în funcție de elemente ca design și funcționalitate depășite, de proiectul structural care nu îndeplinește cerințele standardelor curente și de factori din afară activului, cum sunt modificările în cererea de utilizare.

Depreciere (amortizare) cumulată - orice pierdere în valoare față de costul nou estimat. Pentru evaluatori, deprecierea cumulată este o funcție a pieței. La o anumită dată, suma cumulată a amortizării care a fost înregistrată în contul unui anumit activ. Deprecierea cumulată se calculează ca o diferență între valoarea unui activ nou și valoarea curentă estimată a activului evaluat. Se mai numește și „amortizare”.

Depreciere economică - o pierdere de valoare cauzată de factori exteriori activului în cauză. Deprecierea economică este numită și externă, de mediu sau de locație. Exemple de depreciere economică sunt schimbările în ceea ce privește concurența sau în amenajarea teritorială locală, cum este cazul unei fabrici industriale lângă o zonă rezidențială. Se consideră a fi nerecuperabilă deoarece cheltuiala necesară soluționării problemei nu este practică.

Depreciere funcțională - o pierdere de valoare a unei structuri cauzată de schimbările de gusturi, preferințe, inovații tehnologice sau standarde de piață. Deprecierea funcțională se evidențiază prin costurile excesive de capital și costurile excesive de exploatare. Ea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Este numită și Depreciere tehnologică.

Depreciere nerecuperabilă - acele elemente ale deteriorării fizice și ale deprecierei funcționale care nu sunt remediabile în mod fezabil economic.

Depreciere recuperabilă - acele elemente ale deteriorării fizice și ale deprecierei funcționale care pot fi remediate în mod fezabil economic.

Depreciere tehnologică - termen folosit de evaluatorii de imobilizări corporale pentru deprecierea funcțională.

Deteriorare fizică - o pierdere de valoare cauzată de deteriorarea condiției fizice; poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Dezvoltare durabilă- satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare (L 350/2001).

Dezvoltare regională - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare" și care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene și al altor instituții și autorități naționale și internaționale interesate.

Dezvoltare - realizarea de orice clădire, construcție, exploatare minieră sau alte operațiuni în pe, peste și sub teren sau efectuarea oricărei modificări semnificative în utilizarea clădirii sau terenului.

Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism - planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, regulamentul general de urbanism și regulamentele locale de urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi. Documentațiile de amenajare a teritoriului cuprind propuneri cu caracter director, iar documentațiile de urbanism cuprind reglementări operationale. Propunerile cu caracter director stabilesc strategiile și direcțiile principale de evoluție a unui teritoriu la diverse niveluri de complexitate. Ele sunt detaliate prin reglementări specifice în limitele teritoriilor administrative ale orașelor și comunelor. Prevederile cu caracter director cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate sunt obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice, iar cele cu caracter de reglementare, pentru toate persoanele fizice și juridice. (L 350/2001, art.39).

Documentațiile de amenajare a teritoriului sunt următoarele: Planul de amenajare a teritoriului național, Planul de amenajare a teritoriului zonal, Planul de amenajare a teritoriului județean.

Documentațiile de urbanism sunt următoarele: Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia, Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia, Planul urbanistic de detaliu. (L 350/2001, art.40)

Drept de trecere - drept sau privilegiu, obținut prin utilizare sau prin contract, de trecere peste o porțiune sau fâșie de teren aflată în posesia altei persoane.

Drept al chiriașului/locatarului - interesul în proprietate creat de clauzele unui contract de leasing/închiriere mai degrabă decât drepturile legale aferente deținerii proprietății imobiliare. Dreptul chiriașului/locatarului este generat numai de clauzele unui anumit contract de leasing, expiră la o dată prevăzută de timp și poate fi apt de a fi divizat sau subînchiriat altor părți.

Drept de închiriere principal - un contract care reprezintă un drept intermediar între un drept superior, cum este dreptul absolut de proprietate și un drept inferior (cum este acela al locatarilor în posesie). Proprietarul dreptului de închiriere principal este atât locatarul, față de dreptul superior, cât și locatorul față de dreptul inferior.

Drept de închiriere - dreptul unui locatar sau chiriaș în proprietatea închiriată, respectiv drepturile de folosință și ocupare pentru o anumită perioadă de timp în schimbul plății unei prime și/sau unei chirii. Proprietățile pot fi închiriate pe o perioadă de 25, 60 sau 99 de ani etc.

Drept deplin de proprietate - proprietate absolută supusă numai restricțiilor impuse de stat; numită, de asemenea, proprietate liberă.

Dreptul locatarului - drepturile de a poseda, a folosi și a culege fructele, cât și de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliară. Acestea includ dreptul de construire (sau de neconstruire) a terenului, de a-l închiria, de a-l exploata la suprafață sau în subteran, de a-i modifica orografia, de a-l parcela și de a-l extinde în conformitate cu reglementările legale. Aceste drepturi sunt considerate atribute (elemente) ale dreptului de proprietate. Atributele dreptului de proprietate pot fi exercitate numai în limitele și condițiile prevăzute de lege. Dreptul de proprietate poate fi susceptibil de dezmembrare prin uz, uzufruct, abitație, suprafață și servituți legale, naturale și/sau convenționale.

Drepturi reale imobiliare - un concept juridic care include toate prerogativele, avantajele și beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi. Un drept real imobiliar este dovedit, în mod normal, prin documente (de ex. titlu de proprietate).

Drept real - dreptul absolut, opozabil tuturor, pe care titularul îl exercită direct asupra bunului, fără a fi necesară intervenția altor persoane.

Drept de proprietate privată - drept aparținând numai persoanelor fizice care își pot exercita asupra imobilelor din proprietatea privată toate

prerogativele dreptului de proprietate, adică posesia, folosința și dispoziția din putere proprie și în interesul satisfacerii nevoilor personale.

Drepturi reale imobiliare principale - drepturi care au o existență de sine stătătoare în raport cu alte drepturi reale sau de creanță.

Drepturi reale imobiliare accesorii -drepturi reale imobiliare care servesc ca o garanție reală a unor drepturi de creanță și au o existență juridică subordonată drepturilor reale imobiliare principale. Din acestea fac parte: ipoteca, amanetul și unele privilegii imobiliare.

Drept de execuție a lucrărilor de construcții , dreptul real - titlul de proprietate, moștenire, act de vânzare-cumpărare, donație, comodat, hotărâre judecatorească ori concesiune , care conferă titularului dreptul de a solicita emiterea autorizației de construire sau de desființare.

Durată de viață economică - perioadă de-a lungul căreia se estimează că un activ este utilizabil economic de către unul sau mai mulți utilizatori, fie numărul unităților de producție sau al unităților similare care se estimează a se obține prin utilizarea activului de către unul sau mai mulți utilizatori.

Durată de viață fizică - perioadă în care un activ poate fi folosit ținându-se cont de factori precum condiția ca activul să poată atinge standardele acceptate și cerințele stabilite.

Durată de viață legală - perioada de protecție legală sau contractuală a activului necorporal permisă de lege.

Durată de viață utilă - perioadă pe parcursul căreia se estimează că întreprinderea va utiliza activul destinat utilizării, fie numărul unităților produse sau a unor unități similare ce se estimează că vor fi obținute de întreprindere prin folosirea activului respectiv, ori perioada pe parcursul căreia se estimează că întreprinderea va utiliza activul destinat utilizării, fie numărul unităților produse sau a unor unități similare ce se estimează că vor fi obținute de întreprindere prin folosirea activului respectiv.

Entități de bază ale sistemului de evidență a cadastrului general -parcela, construcția și proprietarul.

Elemente de comparație - caracteristicile specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea și caracteristicile fizice și economice.

Evaluare de active - pe piața imobiliară, această expresie se folosește în cazul evaluării terenurilor, clădirilor și/sau instalațiilor, mașinilor și echipamentelor, în general în scopul înregistrării în conturile companiei. În astfel de cazuri, proprietatea asupra unui activ nu este neapărat transferată, dar evaluarea prezintă interes pentru acționari sau este solicitată pentru preluări de companii, cotări la bursă sau ipotecări. Pe alte piețe, exclusiv piața imobiliară, acest termen se referă în general la evaluarea unui activ pentru vânzare, cumpărare sau în alte scopuri.

Evaluarea întreprinderii - actul sau procesul prin care se ajunge la o opinie sau la o estimare a valorii unei întreprinderi sau participații la aceasta.

Evaluator - o persoană care are pregătirea profesională necesară, capacitatea și experiența de a efectua o evaluare. În unele țări, se impune obținerea unei Cod Deontologic, a unei autorizații înainte ca evaluatorul să își desfășoare activitatea în acest sens.

Evaluator extern - un evaluator care, împreună cu oricare asociat, nu are legături materiale cu clientul, cu un agent care acționează în numele clientului sau cu proprietatea supusă evaluării.

Evaluator independent - un evaluator care îndeplinește cerințele specifice de independență, aferente mai multor misiuni și care este supus unor reglementări sau legi, în anumite țări și pentru anumiți clienți.

Evaluator intern – un evaluator angajat fie în cadrul întreprinderii care deține activele, fie în cadrul firmei de contabilitate responsabilă cu elaborarea rapoartelor și/sau înregistrărilor financiare ale întreprinderii. Un evaluator intern este, în general, apt de a respecta toate exigențele privind independența și obiectivitatea profesională, solicitate în conformitate cu Codul Deontologic însă, din motive de prezentare publică și reglementare, este posibil să nu îndeplinească întotdeauna rolul de evaluator independent, în anumite tipuri de angajamente.

Evaluator profesionist de proprietăți - o persoană care are calificările, abilitățile, competența și experiența necesare pentru a estima valoarea în general, valoarea proprietăți pentru o diversitate de scopuri, incluzând tranzacții care presupun cedarea dreptului de proprietate asupra bunurilor, a proprietății considerată garanție pentru asigurarea împrumuturilor, a proprietății care face obiectul unor litigii sau pentru impozitare și a proprietății tratate ca active imobilizate în rapoartele financiare. Un evaluator profesionist de proprietăți poate avea și competența de a efectua evaluări ale altor categorii de bunuri, de exemplu: bunuri mobile, întreprinderi și active financiare.

Evaluarea globală - practica evaluării unor proprietăți în bloc, la o dată stabilită, în urma aplicării sistematice și uniforme a metodelor și tehnicilor de evaluare, care permit analizarea și verificarea statistică a rezultatelor.

Expropriere - dreptul guvernului de a prelua proprietățile private, în scopul utilizării publice, în schimbul unei compensări corecte.

Expropriere/cumpărare obligatorie - în conformitate cu procedurile și practicile legale, preluarea de către guvern a proprietăților private în scopul utilizării publice contra unei compensații, așa cum este prevăzut de lege.

Extravilanul unității administrativ-teritoriale - partea din unitatea administrativ-teritorială, cuprinsă în afara intravilanului, delimitată cadastral potrivit legii.

Factor de capitalizare - orice multiplu sau divizor folosit pentru a converti venitul în valoare.

Flux de numerar - venitul net periodic, curent sau cel estimat, generat de veniturile și cheltuielile de funcționare și de vânzarea unei proprietăți, generatoare de venit.

Flux de numerar brut - profitul net plus cheltuieli non-cash, cum este amortizarea.

Flux de numerar net - pe o perioadă de exploatare, acel numerar care rămâne după ce au fost achitate toate cheltuielile în numerar ale întreprinderii. Fluxul de numerar net este definit ca fiind numerar disponibil pentru capitalul propriu (acționari) sau pentru capitalul investit (investitori).

Firmă - elementul constructiv aplicabil pe clădire sau independent, pe care se inscripționează date de identificare a unei instituții publice, societăți comerciale, fundații, denumirea comercială, obiectul de activitate sau orice alt text specific, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea într-o clădire sau într-o incintă.

Fond funciar - totalitatea terenurilor de orice fel, indiferent de destinație, de titlurile pe baza cărora sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte (fondul funciar al unui județ, al României etc.).

Garanție pentru împrumut - un activ care este nominalizat legal și pus la dispoziția creditorului pentru obținerea și recuperarea sumei de bani împrumutate, în cazul în care debitorul nu-și onorează obligațiile.

Imobilizări corporale - active destinate utilizării pe o bază continuă (termen lung) în activitățile unei întreprinderi și anume: teren și construcții, mașini, utilaje și echipamente, alte categorii de active identificabile minus deprecierea cumulată. Sunt active cu substanță fizică, corporală active corporale care: sunt deținute de o întreprindere pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și este posibil a fi utilizate pe parcursul mai multor perioade.

Informații comparabile - informații utilizate în evaluare care conduc la estimările valorii. Informațiile comparabile se referă la proprietățile care au caracteristici similare cu cele ale proprietății evaluate. Astfel de informații includ: prețuri de vânzare, chirii, venituri și cheltuieli ori ratele de actualizare și de capitalizare preluate de pe piață.

Infrastructură - active care, în general, au unele sau chiar toate caracteristicile generale enumerate: fac parte dintr-un sistem sau dintr-o rețea, prin natura lor sunt specializate și nu au utilizări alternative, au caracter de imobilitate și pot face obiectul unor constrângeri în momentul vânzării.

Instalații - un ansamblu de active care poate include construcțiile specializate nepermanente, mașinile și echipamentele netehnologice.

Instalații de utilitate publică - o proprietate care produce un serviciu sau un bun pentru consumul public și reprezintă de obicei un monopol sau cvasimonopol supus unei anumite forme de control guvernamental.

Instalații detașabile și echipamente - un termen folosit în unele țări pentru a face referire la proprietatea mobilă tangibilă plus instalațiile detașabile comerciale și amenajările făcute de chiriaș.

Instalații și accesorii - totalitatea amenajărilor aferente unei proprietăți, evaluate în grup.

Instrument financiar - orice contract ce generează simultan un activ financiar pentru o întreprindere și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii pentru altă întreprindere.

Instrumente de investiție (titluri de valoare) - instrumente care asigură pozițiile de datorie și de capital, care sunt achiziționate și vândute într-un sector de piață privat sau instituțional ori sector de piață public; exemplele sunt: fondurile imobiliare, fondurile ipotecare sau alte valori imobiliare, bazate pe ipotecă, firme de exploatare imobiliară.

Interese financiare - interesele create prin ipotecarea proprietății imobiliare atunci când aceasta este utilizată ca și colateral pentru garantarea unei finanțări sau cheltuieli legate de proprietatea respectivă sau reprezentând o participație de capital la proprietatea respectivă. Interesele financiare rezultă din divizarea legală a proprietății asupra întreprinderii sau proprietății imobiliare (de exemplu: asocieri, societăți comerciale, societăți mixte, coproprietatea), dintr-un drept opțional de a vinde sau cumpăra o proprietate (de exemplu imobiliară, acțiuni sau alte instrumente financiare) la un preț dat și într-o perioadă stabilită, sau prin crearea unor instrumente investiționale bazate pe un pachet de active imobiliare (instrumente de investiții sub formă de titluri de valoare).

Interesul chiriașului - utilizarea unei sume de capital pentru a achiziționa un activ care se estimează că va produce un flux de venit acceptabil și/sau va majora valoarea capitalului. Termenul este folosit și pentru a face referire la un activ achiziționat în scopul investiției.

Întreprindere economică/ entitate - entitate comercială, industrială, de servicii sau financiară care desfășoară o activitate economică; în general o întreprindere cu scop de profit. Întreprinderile sunt entități legal constituite sub diferite forme, în general încadrându-se în două categorii, respectiv: familiale, asocieri în participațiune, societăți în nume colectiv sau în comandită simplă, pe de o parte, și societățile comerciale de capitaluri închise sau deschise, pe de altă parte. Alte forme de întreprinderi pot fi grupurile de întreprinderi și entități multiple. Participația la proprietate într-o întreprindere poate fi nedivizată, împărțită între acționari și/sau poate să implice o participație majoritară și participație minoritară. Întreprinderile pot fi evaluate prin abordarea prin comparația vânzărilor, abordarea prin capitalizarea venitului și abordarea bazată pe active.

Întreprindere de utilitate publică - o proprietate care produce un serviciu sau bun pentru consumul general public și reprezintă un monopol sau quasimonopol care este supus unei forme de control statal.

Leasing - un acord contractual prin care drepturile de folosință și de posesie sunt transferate de la deținătorul titlului de proprietate (numit și proprietar sau locator), în schimbul promisiunii făcute de către o altă parte (numită chiriaș sau locatar), de a plăti chiriile/rentele așa cum sunt prevăzute în contract. În practică, drepturile și obligațiile părților pot fi complexe și depind de clauzele specificate în contract. Un contract prin care locatorul cedează locatarului, în schimbul unei plăți sau unei serii de plăți, dreptul de a folosi un bun pentru o perioadă convenită de timp.

Investiții imobiliare - proprietatea imobiliară (un teren sau o clădire sau parte a unei clădiri sau ambele) deținută (de proprietar sau de locatar, în baza unui contract de leasing financiar) mai degrabă în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului sau ambele, decât pentru a fi utilizată în producția de bunuri, prestarea de servicii sau în scopuri administrative sau a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității. În proprietatea imobiliară, bunurile deținute cu scopul de a fi închiriate unei terțe părți, pentru o posibilă ocupare viitoare de către proprietar sau în scopul unei dezvoltări viitoare pentru a aduce un venit din chirii sau un profit din revânzare.

Ipoteze - supoziții considerate a fi adevărate. Ipotezele implică fapte, condiții, sau situații care afectează subiectul sau abordarea unei evaluări, dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înțelegerii evaluării. Toate ipotezele, care stau la baza unei evaluări trebuie să fie rezonabile.

Ipoteze speciale, neobișnuite sau extraordinare - înainte de a încheia tranzacția de achiziție a unei proprietăți, un cumpărător prudent trebuie să acorde atenția cuvenită (due diligence), interesându-se pe piață despre respectiva proprietate. Este normal ca evaluatorul să utilizeze ipotezele privind rezultatul probabil al acestei analize și să se bazeze pe informația pe care clientul i-o pune la dispoziție, în această problemă. Ipotezele speciale, neobișnuite sau extraordinare pot fi orice ipoteze adiționale care se referă la problemele studiate în cadrul acestei analize sau care se referă la alte probleme, cum ar fi: identitatea cumpărătorului, starea fizică a proprietății, prezența poluanților (cum ar fi contaminarea pânzei de apă freatică) sau abilitatea de a redezvolta proprietatea.

Împrejmuiri - construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra carora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sarmă ghimpată întinsă pe bulumaci ori prin plantații specifice.

Închiriere principală - închirierea către o singură entitate care se presupune a fi deținătorul unor contracte ulterioare de subînchiriere către subchiriași, care vor fi locatarii bunurilor imobiliare închiriate.

Îngrădire - interes sau drept în proprietatea imobiliară care poate majoră sau micșora valoarea proprietății dar care nu împiedică cedarea de către proprietar. Exemplele includ servituțile și clauzele restrictive. **Leasing financiar** - operațiunea de leasing care transferă, în mare măsură, toate riscurile și avantajele aferente dreptului de proprietate asupra bunului. Titlul de proprietate poate fi transferat, în cele din urmă, sau nu.

Leasing operațional - operațiunea de leasing ce nu intră în categoria leasingului financiar.

Lichidator- persoană numită de tribunal, de creditorii societății sau de administratorii societății, cu scopul de a efectua lichidarea.

Licitatie - vânzare, de obicei în public, în care proprietatea este vândută ultimului licitator (licitatorul cu oferta cea mai mare), cu condiția ca suma oferită să fie egală cu sau să depășească prețul minim stabilit.

Locator - un proprietar care transferă dreptul de folosință a unui activ unei alte persoane (locatar) în baza unui contract de închiriere. Locatorul este numit, de obicei, proprietar.

Lucrări de construcții - operațiunile specifice prin care se realizează construcții de orice fel civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane și aeriene, căi de comunicații, lucrări inginerești, de artă etc., sau se desființează astfel de construcții prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc.

Lucrări specifice la căile de comunicație, care nu necesită autorizație de construire - lucrările de întreținere care nu necesită proiect și deviz general, constând dintr-un complex de lucrări care se execută în mod permanent, în vederea menținerii construcțiilor-instalațiilor în condiții tehnice corespunzătoare desfășurării continue, confortabile și în deplina siguranță a circulației, la nivelul traficului maxim.

Metoda comparației vânzărilor (metoda comparației directe de piață) - o procedură care utilizează prețurile de vânzare sau chiriile activelor similare cu activul supus evaluării, ca bază pentru estimarea valorii de piață a acestuia, în scopul vânzării sau închirierii. Se presupune că un investitor nu va plăti mai mult pentru achiziționarea unei proprietăți, decât ar fi dispus să plătească pentru o proprietate comparabilă cu o utilitate similară. Este numită și metoda comparației vânzărilor.

Metoda duratei de viață - o metodă de estimare a deprecierei cumulate prin aplicarea asupra costului de nou al proprietății a raportului: vechimea efectivă a activului/durata de viață economică utilă a acestuia.

Metoda investiției - procedură de evaluare care capitalizează venitul viitor estimat sau utilitatea ca bază pentru estimarea valorii de piață a activului în cauză. Ipoteza implicită este că investitorul nu va plăti mai mult pentru activul în cauză față de cât ar trebui să plătească pentru un alt activ cu un flux de venit de cantitate, durată și certitudine comparabile.

Modelare financiară - previziunea schemei de evoluție a venitului sau fluxului de numerar periodic al unei întreprinderi sau proprietăți, din care pot fi calculați indicatori ai rentabilității financiare. Previziunile de venit sau de

flux de numerar se fac prin utilizarea unui model financiar care reflectă relațiile istorice dintre venit, cheltuieli și valoarea capitalului, precum și previziunile celor variabile. De asemenea, modelarea financiară poate fi utilizată și ca un instrument de conducere pentru a testa așteptările în ceea ce privește performanța proprietății, pentru a evalua integritatea și stabilitatea modelului DCF, sau ca o metodă de reproducere a pașilor făcuți de investitori în luarea deciziilor, în ce privește achiziționarea, vânzarea sau deținerea unei proprietăți sau unei întreprinderi.

Management - procesul de utilizare a resurselor unei organizații pentru atingerea unui scop, prin intermediul planificării, organizării, conducerii și controlului.

Management urban - procesul de dezvoltare, execuție, coordonare și evaluare a strategiilor integrate, cu ajutorul actorilor urbani relevanți, în concordanță cu interesul public și țelurile sectorului privat, în cadrul politicilor naționale de dezvoltare, cu scopul de a identifica, de a crea și exploata potențialul urban în vederea unei dezvoltări economice durabile.

Mobilier urban - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundății, platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

Monument - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic. (L 422/2001, art.3)

Obligațiune - înștiințare scrisă sau dovadă a unei datorii, în special titluri emise ca garanție de către o companie pentru banii împrumutați.

Ofertă (pe o piață a proprietății imobiliare) - totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Operator de eficiență rezonabilă sau management de competență medie - un concept legat de piață prin care un cumpărător potențial, și astfel evaluatorul estimează nivelul de mentenanță a activității și rentabilitatea viitoare ce poate fi realizată de un operator competent al afacerii, care acționează într-o manieră eficientă. Conceptul are în vedere mai degrabă potențialul comercial al afacerii, decât nivelul actual al acesteia, în condițiile

deținerii sale de către actualul proprietar, deci exclude fondul comercial personal.

Orografie - Sistemul formelor de relief care caracterizează o zonă montană de mai mare întindere,

Opțiune - un contract prin care se acordă dreptul de a cumpăra, vinde sau închiria proprietatea imobiliară într-o perioadă specificată și la un preț stabilit. O opțiune creează un drept a cărui exercitare este condiționată de îndeplinirea unor condiții specificate.

Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Piață - mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Piață liberă - în anumite țări, un termen care poate fi substituit termenului „Piață”. O piață în creștere ca mărime și complexitate din cadrul unei economii naționale, care este în tranziție pentru a deveni mai dezvoltată și pentru a fi bazată pe piață. O piață în dezvoltare poate fi o piață financiară cu o scurtă funcționare și/sau cu o capitalizare insuficientă.

Plan - produsul planificării.

Plan de acțiune - proces care permanent pune de acord înțelegerea contextului (probleme, instituții, obiective, resurse), acceptarea inițiativelor și transformarea acestor inițiative în planuri folositoare din punct de vedere social / realistic, economic / inovative, tehnic/ implementabile, managerial. Este o componentă a planului strategic, ce ghidează implementarea proiectelor prin propunere de acțiuni, resurse, responsabili, eșalonare în timp.

Plan strategic - formulare succintă a strategiei de dezvoltare, a direcției în care poate evolua orașul, în conformitate cu tendințele sale de dezvoltare, priorități, evaluează șansele acestora de implementare (forțele exterioare ce sunt în favoarea lor sau împotriva), trasează acțiuni și asigură, în permanență, corelarea dezvoltării spațiale cu mecanismele de finanțare și cu cele instituționale.

Planul urbanistic general- are caracter director și de reglementare operațională. Fiecare localitate trebuie să întocmească Planul urbanistic general, să-l actualizeze la 5-10 ani și să-l aprobe, aceste constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității, stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan, zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație, delimitarea zonelor afectate de servituți publice, modernizarea și dezvoltarea

infrastructurii tehnico-edilitare, stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice, formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor, precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate. Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la evoluția în perspectiva a localității, direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu, traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean. (L 350/2001, art.46)

Planul urbanistic zonal - are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora. Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul zonelor centrale ale localităților, zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor, a altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii. Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă prin Planul urbanistic general. (L 350/2001, art.47)

Planul urbanistic de detaliu - are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servitute edilitară a unui sau a mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate. Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări cu privire la asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire. (L 350/2001, art.48)

Planificare - un proces în cadrul căruia se stabilesc obiective, se definesc acțiuni pentru atingerea obiectivelor, se estimează și se alocă resurse pentru desfășurarea acțiunilor, se imaginează mecanisme organizaționale, se plasează acțiunile în timp și se structurează mecanisme de control.

Planificarea strategică - se ocupă de organizație în ansamblul său pe termen mediu și, mai ales, lung; stabilește obiective fundamentale / scopuri, domenii și direcții de acțiune, estimează categorii de resurse și direcții în care acestea

sunt utilizate, definește etape / stadii, este holistică și identifică modalități instituționale (organizaționale) și tipuri de mecanisme de control.

Politici de dezvoltare - mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

Politică urbană - se referă la fiecare set de argumente interpersonale sau organizaționale, ce sunt chemate să rezolve clase identificabile de probleme. Direcțiile de acțiune se realizează pe următoarele domenii: politica de terenuri, politica de locuințe, dezvoltarea economică, îmbunătățirea serviciilor publice, protecția mediului, revitalizarea urbană.

Portofoliu- un ansamblu de diferite proprietăți deținute sau administrate de o singură entitate.

Preluare de stat - dreptul guvernului de a prelua proprietatea unui deținător, în momentul în care acesta moare și nu are testament sau moștenitori care pot fi identificați.

Preț de rezervă - cel mai mic preț acceptabil stabilit de vânzător.

Preț de lichidare a stocului - ofertă acceptată și anunțată, care nu include taxele și comisioanele și, în consecință, dar nu neapărat, prețul de achiziție.

Preț de licitație- prețul care reprezintă ultima propunere acceptată în cadrul unei licitații publice, poate include sau nu onorarii sau comisioane.

Principiul consecvenței utilizării - principiul conform căruia terenul nu poate fi evaluat pe baza unei anumite utilizări, în timp ce amenajările terenului și construcțiile sunt evaluate pe o altă bază. Principiul consecvenței utilizării trebuie invocat în situațiile în care utilizarea terenului este în schimbare și când proprietățile sunt destinate utilizărilor temporare. Amenajările terenului și construcțiile care nu reprezintă cea mai bună utilizare a terenului, însă, au durate de viață fizică rămase substanțiale, pot avea fie o valoare temporară interimară, fie nici o valoare sau chiar o valoare negativă, dacă sunt necesare cheltuieli substanțiale pentru refacerea acestora.

Principiul ofertei și cererii - prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea pentru produs.

Principiul substituției - o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață

Privatizare - procesul de transferare a proprietăților de stat în proprietate privată. Privatizarea se efectuează în general prin împărțirea între cetățeni a acțiunilor fostelor întreprinderi de stat, prin transferul integral al unităților rezidențiale ocupanților acestora, prin retrocedarea proprietății către foștii proprietari sau urmașilor acestora înainte de naționalizare sau prin vânzarea proprietății către investitorii locali sau străini.

Procedură de evaluare - acțiunea, modul, maniera și tehnica de îndeplinire a etapelor unei metode de evaluare.

Procesul de evaluare globală - procedurile utilizate în cadrul misiunilor de evaluare globală pentru obținerea unei baze de impozitare și/sau a unor indici. Acest proces conține 8 etape, identificate în GN 13, paragraful 1.4, respectiv:

1. identificarea proprietăților de evaluat,
2. definirea ariei de piață în termenii consecvenței comportamentale dintre proprietari și cumpărătorii potențiali,
3. identificarea caracteristicilor ofertei și ale cererii, care influențează crearea valorii în aria de piață definită,
4. crearea unei structuri model care să reflecte relația dintre caracteristicile care influențează valoarea, în aria de piață definită,
5. etalonarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contribuția caracteristicilor individuale ale proprietății, care influențează valoarea,
6. aplicarea concluziilor evidențiate în model la caracteristicile proprietății (proprietăților) ce vor fi evaluate,
7. validarea procesului de evaluare globală, a modelului, a cuantificărilor sau a altor rezultate, incluzând indicatorii de performanță pe bază de continuitate și/sau în diverse faze distincte ale procesului,
8. verificarea și reconcilierea rezultatelor evaluării globale.

Proprietate - un concept juridic care se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia. Trebuie făcută și distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra acesteia, ce reprezintă dreptul real imobiliar. Deținerea unui drept asupra unui element de natură non-imobiliară poartă numele de proprietate mobilă. Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare recunoaște următoarele patru tipuri de proprietate: proprietatea imobiliară, bunurile mobile (proprietatea mobilă), întreprinderi și active financiare.

Proprietar - persoana fizică sau juridică titulară în exclusivitate sau în indiviziune a dreptului real asupra proprietatii, supus înscrierii.

Posesor - persoană fizică sau juridică care deține numai posesia și folosința din dezmembrămintele dreptului de proprietate.

Punct geodezic (PG) - element din rețeaua geodezică materializat în teren, poziționat prin coordonate în sistemele de referință oficiale, inventariat după număr/denumire și cu fișa de descriere.

Programe de dezvoltare - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

Proiect pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - proiect pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, necesar emiterii

autorizației de construire, este extras din Proiectul Tehnic (P.Th.) și se elaborează în condițiile prevederilor L 453/2001.

Proiect tehnic (P. Th.) – documentație constând din piese scrise și desenate, care cuprinde soluțiile tehnice și economice de realizare a obiectivului de investiții și pe baza căreia se execută lucrările autorizate.

Protecția mediului - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

Puterile administrației publice - puteri exercitate de administrația publică și care impun anumite restricții asupra drepturilor de proprietate. Puterile administrației publice se referă la impozitarea, vânzarea/exproprierea, reglementarea și exproprierea în cazul revendicării.

Raport de evaluare - un document care înregistrează instrucțiunile pentru o anumită misiune de evaluare, baza de evaluare și scopul evaluării, ca și rezultatele analizei care au condus la opinia privind valoarea. De asemenea, un raport de evaluare poate să explice procesele analitice care au fost parcurse în cursul evaluării și să prezinte informațiile semnificative care au fost folosite în analiză. Rapoartele de evaluare pot fi verbale sau scrise. Tipul, conținutul și dimensiunea unui raport variază în funcție de destinatar, de cerințele legale, de tipul proprietății și de natura și complexitatea misiunii de evaluare. Termenii raport de evaluare și certificat de evaluare sunt utilizați, uneori, ca fiind echivalenți.

Raport scris - rezultatul unei evaluări, comunicat clientului în scris, inclusiv sub formă electronică. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate, care să conțină toate materialele pertinente examinate și analizele realizate pentru a ajunge la concluzia privind valoarea sau pot fi documente narative sintetizate cum ar fi actualizări periodice ale valorilor, formulare utilizate de către guvern sau alte agenții sau scrisori către clienți.

Raport verbal - rezultatul unei evaluări, comunicat verbal unui client sau prezentat în justiție ca mărturie de expert sau ca depoziție. Un raport de evaluare comunicat verbal unui client trebuie să fie susținut de un dosar de lucru și însoțit cel puțin de un rezumat scris al evaluării.

Rata inițială de capitalizare - venitul net inițial la data tranzacției sau la data evaluării, exprimat ca procentaj din prețul de vânzare sau din valoare.

Rata rentabilității - mărimea profitului (pierderii) și/sau a modificării valorii realizate sau anticipate a unei investiții, exprimată în procente din valoarea acelei investiții.

Recepția lucrărilor - recepția lucrărilor constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care se certifică finalizarea lucrărilor executate în conformitate cu prevederile proiectului tehnic și cu detaliile de execuție.

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

Regiune frontalieră - regiune care include arii situate la frontieră, delimitată în scopul aplicării unei strategii comune de dezvoltare de o parte și de alta a frontierelor și al realizării unor programe, proiecte și acțiuni de cooperare.

Regulamentul general de urbanism- reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stau la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.(L 350/2001, art.49)

Regulamentul local de urbanism- pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general și ale Planului urbanistic zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor. (L 350/2001, art.49)

Rețea de localități - totalitatea localităților de pe un teritoriu (național, județean, zonă funcțională) ale căror existență și dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relații desfășurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.). Rețeaua de localități este constituită din localități urbane și rurale.

Rezumatul evaluării - un interes sau un drept asupra unei proprietăți imobiliare, care poate majora sau descrește valoarea acelei proprietăți, dar care nu poate împiedica proprietarul să o tranzacționeze.

Rețea geodezică (RG) - totalitatea punctelor determinate într-un sistem unitar de referință, cuprinzând rețeaua de triangulație-trilaterație (RTT) pentru poziționarea în plan și rețeaua de nivelment și gravimetrie (RNG) pentru poziționarea altimetrică. Rețeaua de triangulație-trilaterație (RTT) este formată din puncte situate pe o anumită suprafață, încadrate în rețele geometrice compacte în care s-au efectuat determinări astronomice și/sau direcții azimutale, distanțe zenitale și lungimi de laturi, pe baza cărora s-au calculat coordonatele punctelor în sistem unitar de referință.

Sector cadastral -diviziune tehnică cadastrală a unității administrativ-teritoriale, delimitată de detalii liniare (căi de comunicație, ape, diguri etc.), care nu suferă modificări curente și care cuprinde mai multe bunuri imobile alipite.

Situații financiare - un set complet de situații financiare include următoarele componente: bilanțul, contul de profit și pierdere, o situație care să reflecte fie toate modificările capitalurilor proprii, fie modificările capitalurilor proprii, altele decât acelea provenind din tranzacții de capital cu proprietarii și distribuire către proprietari. În contabilitate, acestea cuprind bilanțul și situația veniturilor și cheltuielilor.

Societate comercială - un drept de proprietate în care două sau mai multe persoane dețin în comun o întreprindere sau proprietate și își împart profiturile și pierderile. Poate îmbrăca forma de societate comercială în nume colectiv și societate în comandită simplă.

Specificațiile misiunii de evaluare - primul pas în procesul de evaluare, în care se stabilesc contextul și extinderea evaluării și se rezolvă orice

ambiguitate care implică un element sau o problemă de evaluare. Termenul este echivalent cu o informare scurtă privind evaluarea, așa cum se practică în unele țări. Evaluatorul se asigură că analizele, informațiile și concluziile prezentate în raport sunt în concordanță cu specificațiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului. Specificațiile misiunii de evaluare includ următoarele șapte elemente:

1. identificare a proprietății imobiliare, mobiliare (bunuri mobile), a întreprinderii sau a altei proprietăți, care face subiectul evaluării și a altor clase de proprietate care sunt incluse în evaluare, pe lângă categoria principală de proprietate,
 2. o identificare a drepturilor de proprietate (unic proprietar, societăți comerciale, participații) care vor fi evaluate,
 3. destinația vizată a evaluării și orice limitare legată de aceasta, identificarea oricărui colaborator și a contribuției acestuia,
 4. o definiție a bazei sau tipului de valoare cerut,
 5. data la care este valabilă valoarea estimată și data raportului,
 6. o identificare a ariei de aplicabilitate a evaluării și a raportului,
 7. o identificare a oricăror condiții limitative pe care se bazează evaluarea.
- Standarde de evaluare Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), dacă nu se specifică altfel.

Servitute de utilitate publică - sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsură de protecție a bunurilor imobile publice, nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate).

Sistem urban - sistem de localități învecinate între care se stabilesc relații de cooperare economică, socială și culturală, de amenajare a teritoriului și protecție a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare pastrându-și autonomia administrativă.

Sisteme informaționale specifice domeniilor de activitate (Cadastre de specialitate) - subsisteme de evidență și inventariere sistematică din punct de vedere tehnic și economic a bunurilor imobile, specifice unor domenii de activitate, cu scopul administrării lor raționale, fie din punct de vedere al destinației terenului în funcție de scopul pentru care este utilizat (agricol, silvic, construcții, căi de comunicații, exploatare minieră, etc.).

Sit istoric - teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii culturale-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural (L 422/2001)

Strategie - conceperea, planificarea și realizarea unei anumite operațiuni.

Strategie de dezvoltare - direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană,

Structură urbană - totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezultă configurația lor spațială.

Teritoriu administrativ - suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

Teritoriu extravilan - suprafață cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

Teritoriu metropolitan - suprafață situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul careia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

Teritoriu periurban - suprafață din jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul careia se creează relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spații verzi și de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

Topografie - Ramură a geodeziei care se ocupă cu tehnica măsurătorilor unei porțiuni a scoarței Pământului, cu determinarea poziției elementelor scoarței terestre pe suprafețe mici (considerate plane), precum și cu tehnica reprezentării grafice sau numerice a suprafețelor măsurate, în scopul întocmirii de hărți și planuri. ♦ Descriere amănunțită a unui loc sub raportul așezării, configurației etc.; mod în care sunt dispuse în spațiu elementele unui ansamblu.

Unitate integrată- o entitate agricolă care deține dreptul de proprietate asupra tuturor sau numai a unei părți din procesele care implică producția și comercializarea produselor și/sau a mărfurilor lor.

Urbanism - o activitate operațională prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului, de integratoare prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților și de precizare a modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructura, amenajarilor și a plantațiilor. (L 350/2001, art.4)

Utilitate - un termen relativ sau comparativ decât o condiție absolută, care se referă la gradul de utilitate al unui bun sau serviciu. Utilitatea terenului agricol este măsurată prin capacitatea sa productivă. Dacă terenul are potențial de dezvoltare, productivitatea sa este estimată în funcție de

utilizarea sa din perspectiva rezidențială, comercială, industrială sau o utilizare mixtă. Utilitatea optimă este obținută dacă proprietatea respectivă este exploatată ca o entitate distinctă. Alte proprietăți au o utilitate mai mare dacă sunt exploatate ca parte a unui grup de proprietăți sau dacă sunt deținute și administrate ca un portofoliu de proprietăți. Utilitatea este cuantificată dintr-o perspectivă pe termen lung, de obicei pe durata normală de utilizare a unei proprietăți sau a unui grup de proprietăți. Dacă o proprietate nu are un grad de utilitate perceptibil, la data evaluării, este necesară prezentarea integrală a definiției valorii, a informațiilor de fundamentare și a ipotezelor speciale sau condițiilor limitative.

Valoare - prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea stabilește prețul ipotetic pe care cumpărătorii și vânzătorii îl vor conveni pentru un bun sau un serviciu. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la un anumit moment dat.

Valoare actualizată (prezentă) - Valoarea monetară curentă a fluxurilor de numerar viitoare. Valoare actualizată a 1\$ pe perioadă. Valoarea prezentă sau valoarea capitalului rezultată din dreptul de a primi 1\$ pe perioadă, pentru un anumit număr de viitoare perioade, în care fiecare încasare periodică a fost actualizată cu o anumită rată de actualizare, iar valorile astfel actualizate sunt însumate.

Valoare amortizabilă - costul unui activ sau o altă valoare substituită costului în situațiile financiare, din care s-a scăzut valoarea lui reziduală. Acel element al unui activ care se amortizează pe parcursul duratei lui de viață utilă. Valoarea amortizabilă reprezintă elementul epuizabil al activului, soldul fiind reprezentat de valoarea reziduală. În mod uzual, clădirile sau amenajările terenului sunt tratate ca valori amortizabile, iar terenul este valoarea reziduală. Totuși, terenul luat cu chirie ar putea fi și el amortizabil.

Valoarea contabilă - Suma la care un activ este recunoscut, după scăderea amortizării cumulate și a oricăror pierderi prin depreciere. Suma la care un activ este recunoscut în situația poziției financiare.

Valoarea contabilă corectată - Valoarea contabilă care rezultă atunci când valoarea unuia sau mai multor active sau datorii este corectată prin adăugare, eliminare sau modificare de sume față de valoarea lor de înregistrare contabilă.

Valoarea contabilă netă - Referitor la active, costul capitalizat al unui activ minus amortizarea cumulată și orice pierdere cumulată din depreciere, așa cum apare înregistrată în contabilitatea întreprinderii. Referitor la o întreprindere/entitate, diferența dintre activele totale (după scăderea amortizării cumulate și oricărei pierderi din depreciere) și datoriile totale, așa cum acestea apar în bilanțul contabil. În acest caz, valoarea contabilă este sinonimă cu valoarea contabilă netă, valoarea netă și capital propriu.

Valoarea de garantare a creditului ipotecar - Valoarea proprietății determinată de evaluator printr-o estimare prudentă a vandabilității viitoare a

proprietății, prin luarea în considerare a aspectelor mentenabile pe termen lung ale proprietății, condițiilor normale și locale de piață, utilizării curente și utilizărilor alternative adecvate ale proprietății. La estimarea valorii de garantare a creditului ipotecar nu vor fi luate în considerare elementele speculative. Valoarea de garantare a creditului ipotecar trebuie fundamentată într-o manieră clară și transparentă. Valoarea de garantare a creditului ipotecar este o componentă a tehnicii analizei riscului, prin care poate fi calculată mărimea riscului aferent unei garanții deținută de o bancă, în conformitate cu aceste directive. Aceasta este o tehnică de estimare a riscului pe termen lung și nu o bază pentru stabilirea valorii la un anumit moment. Ca urmare, diferă în mod esențial de alte baze de evaluare din aceste standarde.

Valoarea de impozitare, de impunere sau valoare impozabilă - O valoare care se bazează pe definițiile conținute în legile ce se referă la evaluarea, aprecierea și/sau impozitarea proprietății. Deși unele jurisdicții pot cita valoarea de piață ca bază de evaluare, metodologia de evaluare necesară poate duce la rezultate care diferă de valoarea de piață, așa cum este definită în aceasta.

Valoarea de investiție (subiectivă) - valoarea unei proprietăți pentru un anumit investitor sau pentru o categorie de investitori sau pentru obiective (scopuri) de investiții identificate. Acest concept subiectiv face legătura dintre o anumită proprietate și un anumit investitor, grup de investitori sau entitate care au obiective de investiții și/sau criterii definite clar. Valoarea de investiție a unui activ poate fi mai mare sau mai mică decât valoarea de piață a acelui activ. Conceptul valoare de investiție sau valoare subiectivă nu trebuie confundat cu valoarea de piață a unei investiții imobiliare.

Valoarea de recuperare - valoarea unei proprietăți, cu excepția terenului, dată mai degrabă de valorile intrinseci pe care acesta le conține, decât de continuarea utilizării, fără a necesita măsuri sau adaptări speciale. Poate fi redată în formă brută sau netă, în a doua situație prin scăderea costurilor de vânzare din valoarea de recuperare brută. În ultimul caz, aceasta poate fi egală cu valoarea realizabilă netă. Valoarea așteptată a unui activ, la sfârșitul duratei de viață economică. Conceptul valoare de recuperare se referă la un activ care este evaluat mai degrabă pentru vânzarea în scopul recuperării valorii lui decât pentru utilizarea de bază a respectivului activ.

Valoarea de schimb – este valoarea recunoscută de o piață în care are loc schimbul unui activ. Definiția IVSC a valorii de piață, adecvată pentru raportarea financiară, se bazează pe principiul valorii de schimb și nu al valorii de utilizare. Valoarea, exprimată în numerar, a unei proprietăți care este schimbată pentru alt activ sau active, numerarul fiind măsura prin care valoarea comparativă a fiecăreia poate fi evaluată.

Valoarea de utilizare – este valoarea pe care o anumită proprietate o are pentru o utilizare specifică și pentru un anumit utilizator și de aceea, nu este în relație cu piața. Acest tip de valoare se referă strict la valoarea prin care o anumită proprietate contribuie în întreprinderea din care face parte, fără a

avea în vedere cea mai bună utilizare a proprietății sau suma de bani ce poate fi obținută în urma vânzării sale.

Valoare de vânzare forțată (lichidare) - suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară, specificată în definiția valorii de piață. În unele țări, valoarea de vânzare forțată, în particular poate implica, de asemenea, un vânzător obligat să vândă și un cumpărător sau niște cumpărători care achiziționează, fiind conștienți de dezavantajul vânzătorului. Valoarea de piață cu o clauză în care vânzătorul a impus o limită de timp pentru efectuarea vânzării, care nu poate fi privită ca o perioadă de timp rezonabilă, având în vedere natura activului, localizarea sa și situația pieței.

Valoare de casare - valoarea unui activ epuizabil, la sfârșitul duratei de viață utilă, așa cum aceasta a fost estimată la data achiziționării.

Valoare din fuziune - valoarea suplimentară rezultată din contopirea a două sau mai multe participații la proprietate; o formă a valorii speciale. (De exemplu, valoarea a două parcele de teren vecine care se unesc poate fi mai mare decât a unei proprietăți care însumează valoarea distinctă a celor două parcele). Termenul „valoare din fuziune”, este utilizat în cadrul Commonwealth; în America de Nord sunt utilizați termenii : valoare din comasare și valoarea loturilor.

Valoare intrinsecă (în anumite țări) - suma considerată, pe baza evaluării faptelor disponibile, ca fiind valoarea “adevărată” sau “reală” a unui element. Este un concept pe termen lung de valoare nebazată pe piață, care aplatizează fluctuațiile de preț pe termen scurt.

Valoare justă - suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie, de bunăvoie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv. În contabilitate, valoarea justă anticipează o vânzare care poate avea loc în circumstanțe diferite și în alte condiții decât cele care prevalează pe piață pentru vânzarea normală și ordonată a activelor.

Valoare realizabilă netă - prețul de vânzare estimat al unui activ pe parcursul desfășurării normale a activității, din care se scad costurile de vânzare și de finalizare. Valoarea realizabilă netă este suma netă pe care entitatea așteaptă să o obțină din vânzarea stocurilor pe parcursul desfășurării activității. Valoarea justă reflectă suma pentru care aceleași stocuri ar putea fi schimbate pe piață între vânzatori și cumpărători informați. Prima este o valoare specifică entității; a doua nu este. Valoarea realizabilă netă a stocurilor ar putea să fie egală cu valoarea justă minus costurile de vânzare.

Valoare reevaluată - valoarea justă a unui activ la momentul reevaluării, mai puțin orice amortizare ulterioară cumulată aferentă și pierderile ulterioare cumulate din depreciere. Valoarea imobilizărilor corporale, așa cum aceasta este stabilită prin evaluarea efectuată în mod normal de evaluatori profesioniști.

Valoare recuperabilă - valoarea recuperabilă a unui activ sau unități generatoare de numerar este cea mai mare valoare dintre valoarea justă minus costurile de vânzare și valoarea de utilizare a activului.

Valoare reziduală – valoarea estimată pe care o entitate o va obține din vânzarea activului, după scăderea costurilor de vânzare, la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia. Valoarea netă pe care o întreprindere estimează că o va obține pentru un activ, la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia, după deducerea prealabilă a costurilor de cedare estimate. Valoarea rămasă a unui activ la sfârșitul duratei normale de funcționare (în această definiție valoarea reziduală este similară în valoarea de casare).

Valoare specială - un termen legat de un element extraordinar al valorii, suplimentar față de valoarea de piață. Valoarea specială poate proveni, de exemplu, ca urmare a asocierii fizice, funcționale sau economice a proprietății cu orice altă proprietate, de exemplu cu una învecinată. Este un supliment de valoare care poate fi aplicabil unui anumit proprietar sau utilizator, sau unui potențial cumpărător sau utilizator al proprietății, mai degrabă decât al pieței în general; cu alte cuvinte, valoarea specială este aplicabilă numai unui cumpărător cu interese speciale. Valoarea din comasare, rezultată din contopirea a două sau mai multor proprietăți reprezintă un exemplu al valorii speciale. Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă. Evaluatorul trebuie să se asigure că și criteriile utilizate pentru evaluarea unor astfel de proprietăți sunt diferite de cele utilizate pentru estimarea valorii de piață, prin prezentarea clară a oricărei ipoteze speciale utilizate.

Valoare subiectivă -valoarea adăugată terenului prin amenajări și construcții, cum ar fi clădiri, structuri sau modificări aduse terenului, de natură permanentă, implicând cheltuieli de muncă și capital, cu intenția de a crește valoarea sau utilitatea proprietății. Amenajările terenului și construcțiile existente au modalități de utilizare și durate de viață economică diferite.

Valoarea cumpărătorului special - valoare care reflectă prima pe care proprietarul unui teren o poate plăti peste valoarea de piață pentru o proprietate învecinată. O vânzare negociată și tranzacționată între persoane și nu prin licitație publică sau prin altă metodă. Prețul de vânzare plătit într-o vânzare prin acord privat este, în general, cunoscut numai de părțile care participă la tranzacție și nu este public.

Venit net - venituri totale minus cheltuieli totale, inclusiv impozitele aferente.

Verificare administrativă(de conformitate) - o verificare a evaluării efectuată de un client sau un utilizator al serviciilor de evaluare, ca exercițiu efectuat cu atenție atunci când evaluarea trebuie utilizată în scopul luării de decizii precum ipotecarea, achiziționarea sau vânzarea proprietății. În anumite situații, un evaluator poate desfășura o verificare administrativă pentru a ajuta clientul în aceste decizii. O verificare administrativă este efectuată, de asemenea, pentru a se asigura că o evaluare respectă sau

depășește cerințele de conformare sau instrucțiunile pentru o anumită piață și este conformă cu Principiile de Evaluare General Acceptate (GAVP).

Verificare de birou – o verificare a evaluării care se limitează la datele prezentate în raport, care pot fi confirmate independent sau nu. În general, este efectuată cu ajutorul unei liste de verificare a elementelor. Verificatorul analizează acuratețea calculelor, corectitudinea datelor, caracterul adecvat al metodologiei și respectarea instrucțiunilor clientului, a cerințelor de reglementare și a standardelor profesionale.

Verificare în teren - o verificare a evaluării care include inspectarea proprietății în cauză și posibilă inspecție a proprietăților comparabile, pentru a confirma datele prezentate în raport. În general, este efectuată cu ajutorul unei liste de verificare, care acoperă elementele examinate într-o verificare de birou și poate include, de asemenea, confirmarea datelor de piață, cercetări pentru colectarea datelor suplimentare și verificarea programului informatic utilizat în elaborarea raportului.

Verificare tehnică – o verificare a evaluării, efectuată de un evaluator pentru a-și forma o părere dacă analizele, opiniile și concluziile din raportul care este verificat sunt corecte, adecvate, rezonabile și argumentate.

Verificarea evaluării - o misiune de evaluare care acoperă diferite tipuri și scopuri. Principala caracteristică comună a tuturor verificărilor de evaluări este faptul că un evaluator își exercită raționamentul imparțial în analiza activității altui evaluator. O verificare a evaluării poate veni în sprijinul aceleiași concluzii cu privire la valoare, conținută în evaluarea verificată, sau poate fi în dezacord cu privire la valoare. Verificările evaluărilor oferă o viză de control a credibilității evaluării, ca și o verificare a eficienței activității evaluatorului inițial, cu privire la cunoștințele, experiența și independența sa. În anumite stări. O verificare a evaluării poate reprezenta și o actualizare efectuată de evaluatorul din aceeași firmă care a efectuat prima evaluare. Organizațiile de evaluare, din toată lumea, fac distincția dintre diferite tipuri de verificări, de exemplu: verificări administrative (de conformitate), verificări tehnice, verificări de birou, verificări în teren, verificări care să asigure că o evaluare a fost efectuată în conformitate cu standardele profesionale (în care au fost acceptate bazele de evaluare utilizate în evaluarea supusă verificării), verificări care întrunesc informațiile generale de piață, pentru a veni fie în sprijinul concluziei cu privire la valoare, fie pentru a o contesta și verificări care examinează datele specifice din evaluarea verificată față de datele comparabile dintr-un eșantion.

Zonă funcțională- parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zonă pentru activități industriale, zonă destinată spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Zonă de protecție - suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).

Zonă protejată - suprafață delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construite sau naturale, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care prin documentațiile de amenajare ale teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie.

Zone defavorizate - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puțin una dintre următoarele condiții cu structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populația salariată, sunt zone miniere în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare, în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenți economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaților care au domiciliul stabil în zona respectivă, rata șomajului depășește cu 25% rata șomajului la nivel național, sunt lipsite de mijloace de comunicație și infrastructura este slab dezvoltată.

Listă cu acte normative utilizate în evaluărilor funciare:

- **Legea nr. 18/1991 din 19/02/1991**, privind fondul funciar, Publicată în MOF nr. 37 - 20/02/1991, Republicare 1 MOF nr. 1 - 05/01/1998;

- **Legea nr. 219/1998** din 25/11/1998, privind regimul concesiunilor, Publicat în MOF nr. 459 - 30/11/1998;
- **Legea nr. 1/2000** din 11/01/2000, privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997 Publicat in MOF nr. 8 - 12/01/2000;
- **Legea nr. 247/2005** din 19/07/2005, privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*) Publicată în MOF nr. 653 - 22/07/2005;
- **Legea nr. 7/1996** din 13/03/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, Publicată în MOF nr. 61 - 26/03/1996, Republicare 1 MOF nr. 201 - 03/03/2006;
- **Lege nr. 50/1991** din 29/07/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Publicată în MOF nr. 163 - 07/08/1991 - Republicare 2 MOF nr. 933 - 13/10/2004;
- **Legea nr. 350/2001** din 06/07/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Publicată in MOF nr. 373 - 10/07/2001;
- **Legea nr. 213/1998**, din 17/11/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Publicată în MOF nr. 448 - 24/11/1998;
- **Legea nr. 444/2002** din 08/07/2002, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 38/2002 privind întocmirea și finanțarea studiilor pedologice și agrochimice și finanțarea Sistemului național de monitorizare sol-teren pentru agricultură, precum și sol-vegetație forestieră pentru silvicultură Publicat in MOF nr. 531 - 22/07/2002, Actul a intrat în vigoare la data de 22 iulie 2002;
- **Hotărâre nr. 672/1992** din 21/10/1992, privind stabilirea valorii de patrimoniu a suprafețelor piscicole din proprietatea societăților comerciale piscicole cu capital de stat, Publicată în MOF nr. 290 - 19/11/1992;

- **Normă metodologică din 23/09/2004**, privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile în vederea acordării despăgubirilor prevăzute de Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare, Publicată în MOF nr. 911 - 06/10/2004, Actul a intrat în vigoare la data de 06 octombrie 2004;
- **Hotărâre nr. 1546/2004 din 23/09/2004**, pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile și a celor forestiere, sursele financiare și modalitățile de plată către foștii proprietari Publicat în MOF nr. 911 - 06/10/2004, Actul a intrat în vigoare la data de 06 octombrie 2004;
- **Normă metodologică din 23/09/2004**, privind modul de stabilire a valorii terenurilor forestiere, în vederea acordării despăgubirilor prevăzute de Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare, *Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 911 din 06/10/2004*, Actul a intrat în vigoare la data de 06 octombrie 2004.

BIBLIOGRAFIE

1. Baghinschi V., **Funcțiile de producție și aplicațiile lor în agricultură**, Ed. Ceres, București, 1979,
2. Blidaru, V., Wehry A., Pricop Gh., **Amenajări de irigații și drenaje**, Ed. Interprint, București, 1997,
3. Bold I., Buciuman F., Draghici M., **Spațiul rural**, Ed. Mirton, Timisoara, 2003,
4. Borlan Z., Hera C., Vintilă Irina, Stoica Elena, **Prognoza evoluției agrochimice a solurilor – reacția solurilor și implicațiile ei pentru regimul elementelor nutritive din sol**, Lito. A.S.A.S. București, 1982,
5. Botea Gh., Ticlea Al., Toma M. , **Drept civil**, Ed. ARGUMENT, Bucuresti, 2001,

6. Borza I., Țărău D., Țărău Irina, **Factorii limitativi și măsurile de creștere a productivității terenurilor din Câmpia înaltă a Vingăi**, Ed. Orizonturi Universitare, Timișoara, 2002,
7. Canarache A., **Aspectele pedologice și agrofizice privind relațiile sol-mașină în agricultura mecanizată**. Cereale și plante tehnice nr. 7, 1986,
8. Canarache A., **Cercetări și rezultate privind parametri agrofizici și hidrofizici optimi ai fertilității solului**. Cereale și plante tehnice nr. 10, 1989,
9. Canarache A., **Fizica solurilor agricole**, Ed. Ceres, București, 1990,
10. Canarache A., Teaci D., **Caracterizarea tehnologică a terenurilor agricole ca bază a lucrărilor de raionare ameliorativă**, Buletin Inf. al A.S.A.S. nr. 10, București, 1980,
11. Cârstea S., **Studiile pedologice componentă importantă a cadastrului funciar**, Știința Solului, Seria a III-a, vol. XXIX, nr. 2, București, 1995,
12. Cârstea S., **Legea protecției mediului – Sarcini pentru activitatea pedologică în România**, Știința Solului, Seria a III-a, vol. XXX nr. 1, București, 1996,
13. Cârstea S., **Dezvoltarea durabilă și mediul înconjurător**, Știința solului, Seria a III-a, vol. XXX, nr.2, București, 1996,
14. Chiriță C.D., **Ecopedologie cu baze de pedologie generală**, Ed. Ceres, București, 1974,
15. Chiriță C.D., **Caracterizarea și clasificarea solurilor în scopuri ecologice**, Ed. Acad. României, 1978,
16. Conea Ana, Vintilă Irina, Canarache A., **Dicționar de știință a solului**, Ed. șt. și enciclopedică București, 1977,
17. Coste I., **Omul, biosfera și resursele naturale**, Ed. Facla, Timișoara, 1982,
18. Coste I., Țărău D., Rogobete Gh., **Tendențe ale evoluției mediului înconjurător în sud-vestul României**, Lcr. șt. ale S.N.R.S.S., Filiala Timișoara, 1997,
19. Crăciun C., Kurtinecz P., Gâță G., Borza I., Lazăr C., **Tendențe în evoluția mineralelor argiloase din sol sub influența unor tehnologii agricole**, Lcr. șt. S.N.R.S.S. Filiala Timișoara, 1997,
20. Cristian A., **Terenuri, juridic, legal, urbanistic, zărări, evaluări, intra și extravilane, prețuri în bucurești și în țară**, Ed. Matrix Rom, București, 1997,
21. Crișan I., **Criterii pedologice generale pentru aprecierea nivelului fertilității principalelor soluri agricole din Banat**, St. și cert., Șt. agr. Baza a Acad. Române, Tom VI, nr. 3 –4, 1959,
22. Crișan I., Otiman P.I., Gavrilesco Ana, **Metodologia elaborării planurilor de fertilizare cu calculatorul electronic**, Red. mat. de propag. Agr. București, 1975,

23. Deak Fr., **Tratat de drept civil- Contracte speciale**, *Universul Juridic, Bucuresti, 2001.*
24. Drăgan J. C., Airinei St., **Geoclima și istoria**, Ed. Europa Nova, 1993,
25. Dumitru Elisabeta, Enache Roxana, Guș P., Dumitru M., **Efecte remanente ale unor practici agricole asupra stării fizice a solului. Studiu de caz în județul Timiș**, Ed. Risaprint, Cluj-Napoca, 1999,
26. Dumitru M., Răuță C., Toti M., Gamenț Eugenia, **Evaluarea gradului de poluarea solului. Măsurile de limitare a efectului poluant**, Lcr. șt. S.N.R.S.S. București, nr. 28 E, 1994,
27. Dumitru M și colab, **Monitoringul stării de calitate a solurilor din România**, Ed. GNP, București, 2000,
28. Filip F. N., Vasu Alexandra, **Regimurile ecologice fundamentale ale agroecosistemelor și unele relații de inter și intracondiționare reciprocă impuse agrotehnic cu importanța lor agroprodusivă**, Lcr. șt. S.N.R.S.S., București, 26 B, 1989,
29. Filipescu I.P., **Dreptul de proprietate și alte drepturi reale**, Ed. ACTAMI, Bucuresti, 1996,
30. Florea N., Untaru Georgeta, Berbecel O., Teaci D., Tudor Ana, Răuță C., Canarache A., **Microzonarea pedoclimatică a teritoriului României**, Analele I.C.P.A. București, vol. XLIX, 1989,
31. Florea N., Munteanu I. și colab., **Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor SRTS-2000** Ed. Univ. "A.I. Cuza" Iași, 2000,
32. Florea N., Dumitru M., **Știința solului în România secolului al XX-lea**, Ed. Cartea pentru toși, București, 2002,
33. Florea N., Bălăceanu V., Munteanu I., **Solul și îmbunătățirile funciare**, Știința solului, Seria a III-a, XXIX, nr. 1, București, 1995,
34. Florea N., Untaru Georgeta, Vespremeanu Rodica, Motelică D., **Distribuția cantitativă a solurilor în principalele unități de relief din România**, Știința Solului, Seria a III-a, vol. XXXI, nr. 1, 1997,
35. Furdui C., Ignaton E., **Construcții agrozootehnice**, Litografia IPTVT Timișoara 1984,
36. Furdui C., Ignaton E., **Complexele agricole**, Litografia IPTVT Timișoara 1987,
37. Furdui C., Ignaton E., **Construcții agricole – elemente de proiectare pentru studenți**, Litografia IPTVT Timișoara 1984,
38. Gâță G., Crăciun Minerva, Borza I., **Evoluția bioacumulării potasiului în ecosistemele agricole din Banat**, Lcr. șt. S.N.R.S.S. Filiala Timișoara, 1995,
39. Gâță Gh., Iordăchescu C., Lazăr C., **Implicații pedogenetice ale cercetării profilelor de sol din așezările arheologice**, Știința Solului nr. 1, vol XXXIV, 2000,
40. Georgescu S., **Evidența funciar – calitativă și estimarea cadastrală a terenurilor agricole**, Rev. de Geodezie și Org. Terit. Nr. 1, București, 1964,

41. Hartia S., **Aprecierea economică a terenurilor agricole**, Ed. Agro-Silvică București, 1966,
42. Hartia S., **Determinarea indicatorilor economici**, **Prob. de ec. agr.**, Analele vol. III, București, 1966,
43. Ignaton E., **Management și marketing**, Editura EUROBIT Timișoara, 1996,
44. Lăcătușu R., Răuță C., Râșnoveanu I., Lungu Mihaela, Kovacsovic Beatrice, Ianoș Gh., Țărău D., **Hărți pedogeochimice ale Câmpiei Banato - Crișene**, 1997,
45. ManT.E., **Exploatarea și întreținerea lucrărilor de îmbunătățiri funciare**, Îndrumător pentru lucrări practice și de laborator, lito, Timișoara, 1991,
46. Man T.E. **Exploatarea sistemelor de îmbunătățiri funciare**, Universitatea Politehnica Timișoara, 1993,
47. Man E.T., Otiman, I.P., **Dezvoltarea rurala în Judetele Timis, Arad si Bihor**, Publicatiile SNRSS: Lucrarile celei de a XVII Conferinta Nationala de Stiinta Solului, vol I, nr.34A, 2004,
48. Mihalache M., Andrieș N., Teaci D., **Bonitare, Favorabilitate și Evaluarea Agronomică**, Ed. Corvin, Deva, 2001,
49. Munteanu I., **Drenajul efectiv – Un concept nou de caracterizare a regimului hidrologic al solului**, Lcr. șt. S.N.R.S.S. București, nr. 26 B, 1989,
50. Munteanu I., **Solurile României în sistemele de clasificare internațională**, Știința solului nr. 3-4, București, 1994,
51. Munteanu I., **Raționalitatea Științei Solului (adevăr și neadevăr) în Știința Solului nr. 2**, vol XXXIII, 1999
52. Munteanu I., **Despre aspecte privind relațiile dintre secetă, pedogenează și degradarea terenurilor**, Rev. Știința Solului nr. 2, vol. XXXIV, 2000,
53. Otiman P.I., **Agricultura României la cumpăna dintre mileniile II și III**, Ed. Helicon, Timișoara, 1994,
54. Otiman P.I., **Dezvoltarea rurală în România**, Ed. Agroprint, Timișoara, 1997,
55. Otiman, I.P. și colab. **Dezvoltarea rurală durabilă în România**, Editura Academiei Române, 2006.
56. Răuță C., Cârstea S., **Poluarea și combaterea poluării solului**, Ed. Ceres București, 1983,
57. Răuță C., și colab., **Gospodărirea rațională a fondului funciar și creșterea capacității productive a solurilor agricole**, Știința solului nr. 3, Răuță C., 1986, **Sistemul de monitoring al calității solului**, Știința solului nr. 4, 1984,
58. Răuță C., Cârstea S., **Asigurarea protecției și reproducției lărgite a fertilității solului, condiție esențială pentru obținerea de recolte ridicate sigure și stabile**, Știința solului nr. 1, 1987,

59. Răuță C., Cârstea S., **Prevenirea și combaterea poluării solului**, Ed. Ceres, București, 1994,
60. Răuță C., Cârstea S., **Solul resursa esențială a dezvoltării durabile**, Știința Solului, Seria a III-a, vol. XXIX nr. 1, 1995,
61. Răuță C., **Agricultura durabilă în România**, Știința Solului Seria a III-a, vol. XXXI, nr. 1, 1997,
62. Răuță C., Toti M., Dumitru M., **Experiența României în utilizarea fondului funciar al țării**, Lcr. șt. S.N.R.S.S. filiala Timișoara, 1997,
63. Șchiopu C., **Inspekția proprietăților în scopul evaluării**, Editura IROVAL București 2006,
64. Teaci D., **Considerațiuni asupra bonității economice și a clasificării solurilor pe clase de fertilitate**, Probl. agricole nr. 12, București, 1960,
65. Teaci D., Burth M., Schuster M., **Cercetări privind legăturile corelative între condițiile pedoclimatice și producția de grâu și porumb pe teritoriul României**, Analele I.S.C.P., 1971,
66. Teaci D., **Capacitatea de producție actuală și cea potențială a terenurilor agricole din România pentru principalele culturi**, Probl. veget. cercet. și pl. teh. nr. 1, 1977,
67. Teaci D., **Bonitarea terenurilor agricole ca expresie parametrică a relațiilor sol-climă-plantă, în agricultura României**, Probl. de ecologie terestră, Ed. Academiei Române, București, 1978,
68. Teaci D., Canarache A., **Caracterizarea tehnologică a terenurilor agricole și implicațiile ei în problemele de agrotehnică teoretică și aplicată**, vol. I, București, 1979,
69. Teaci D., **Bonitarea terenurilor agricole (Bonitarea și caracterizarea tehnologică a terenurilor agricole)**, Ed. Ceres București, 1980,
70. Teaci D., Neacșu Marcela, Munteanu Maria, Canarache A., **Resursele de terenuri de pajiști din România și problemele principale ale productivității actuale și de perspectivă**, Lcr. șt. I.C.P.C.P. Măgurele-Brașov, vol. VI, 1980,
71. Teaci D., **Transformarea peisajului natural al României**, Ed. Șt. și Encicl. București, 1983,
72. Teaci D., **Concepte moderne pentru definirea și determinarea capacității de producție a terenurilor agricole prin modelare matematică și matematico-euristică**, Lcr. șt. S.N.R.S.S. România, nr. 26 B, 1989,
73. Teaci D., Toncea I., Hartia S., Tudor Ana, Ciorlăuș A., Vlăduțiu I., Georgescu D., Ionescu E., Lup A., Călugăru Magda, **Modele ecologice și economico-tehnologice în ecosisteme naturale și agroecosistemele intensive zonale**, Analele I.C.P.C.P.I. Fundulea vol. L VII, București, 1989,
74. Toma M., **Drept civil-Teoria generala a obligatiilor**, Ed. ARGUMENT, Bucuresti, 2000,

75. Țărău D., Ianoș Gh., Treta D., Goian Maria, SPED-3, **Sistem informatic pentru stabilirea lucrărilor agro-pedo-hidro-ameliorative pe solurile cu exces de umiditate ca bază pentru determinarea necesităților și posibilităților de sporire a capacității de producție**, Lcr. șt. U.S.A.B. Timișoara vol XXIV, 1992,
76. Țărău D., Teaci D., **Condițiile ecopedologice naturale și capacitatea de producție a terenurilor pentru păștile din Banat**, Lcr. șt. a XV-a Conferință Națională a S.N.R.S.S. București 26-30 august, 1997,
77. Țărău D., Borza I., Țărău Irina, Racovicean M., **Resursele funciare din sud-vestul României, elemente definitorii ale dezvoltării durabile**, Lcr. Șt. Seminar Internațional 21-22 oct. 2005,
78. Țărău D., Marton Gh., Racovicean M., Treta D., **Impactul tehnologiilor informatice asupra activităților de cartare, actualizare și modernizare a studiilor pedologice**, Lcr. Șt. USAMVB Timișoara, 2004, Sesiune Omagială Ioan Munteanu Timișoara, Știința Solului vol. XXXIV, nr. 1-2, 2005 ,
79. Vlad V., **Proposal for an integrated expert system for land evaluation in România**, Știința Solului, Seria a III-a, vol. XXX, nr. 2, 1996,
80. Vlad V., **Evoluția evaluării terenurilor spre sisteme suport de decizie pentru managementul terenurilor**, Lcr. șt. a XV-a C.N. a S.N.R.S.S. București, 26-30 august, 1997,
81. Vlad V., **O schiță de sistematizare a domeniului evaluării terenurilor**, Știința Solului nr.2, 2000,
82. Vlad V., **Model general de evaluare a amplasamentului terenurilor agricole**, Știința Solului nr. 1-2 vol XXXV, 2001,
83. XXX ANEVAR – IROVAL, Evaluarea proprietății imobiliare.
84. XXX, **Sistemul român de clasificare a solurilor**, I.C.P.A. București, 1980,
85. XXX, **Metodologia elaborării studiilor pedologice**, vol. I,II,III, București, 1987,
86. XXX, **Standardele Internaționale de Evaluare, elaborate de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC), traduse și editate de ANEVAR**

