"Evaluarea activelor din sectorul public"
Mamaia, 19 iunie 2010

Lector:

Mihail BOJINCA, CAAE, MA, AEF, ASEDEX

Preşedinte ASEDEX
Director SC INCO CONSULTING srl
mbojinca@yahoo.com
0722 258352

"Estimarea despagubirilor in cazul exproprierii pentru constructia activelor de infrastructura conducte de transport al ţiţeiului, al produselor petroliere şi al gazelor naturale"

Baza legala

- **Lege nr. 238/2004** - Legea petrolului
- **Lege nr. 351/2004** - Legea gazelor
- **Regulament** *din 01/07/2004* privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale Publicat in MO, Partea I nr. 693 din 02/08/2004
- **Norme şi Prescripţii Tehnice actualizate, specifice zonelor de protecţie şi zonelor de siguranţă aferente Sistemului Naţional de Transport al Ţiţeiului, Gazolinei, Condensatului şi Etanului**

Retea de gaze

Lege nr. 238/2004 - Legea petrolului

- **conducta colectoare**
- **conducta magistrala** este orice conducta, inclusiv instalatiile, echipamentele si dotarile aferente, prin care se asigura transportul petrolului intre punctele de preluare din conducte colectoare sau din import si punctele de predare sau la export;
- **conducta de tranzit** este conducta care asigura transportul petrolului pe teritoriul Romaniei, intre doua puncte diferite situate pe frontiera de stat a tarii, construita in baza unui acord interguvernamental, care are regimul juridic si este operata in conformitate cu prevederile legii speciale prin care se aproba acordul;

Lege nr. 238/2004 - Legea petrolului

- **dezvoltare** semnifica ansamblul lucrarilor care constau in realizarea sondelor de exploatare, construirea, montarea, reabilitarea si modernizarea instalatiilor specifice, conductelor colectoare, conductelor magistrale, echipamentelor si a altor utilitati necesare extractiei, tratarii, stocarii, transportului si tranzitului petrolului;

Lege nr. 238/2004 - Legea petrolului

- **exploatare** semnifica ansamblul de lucrari efectuate la si de la suprafata pentru extragerea petrolului, colectarea, tratarea, transportul, precum si tranzitul acestuia prin conductele magistrale, in vederea realizarii unor scopuri economice prin folosirea si punerea in valoare a acestuia;
- **explorare** semnifica ansamblul de studii si operatiuni care se realizeaza pentru cunoasterea conditiilor geologice de acumulare a petrolului si cuprinde identificarea zacamintelor, evaluarea cantitativa si calitativa a acestora, precum si determinarea conditiilor tehnice si economice de valorificare;

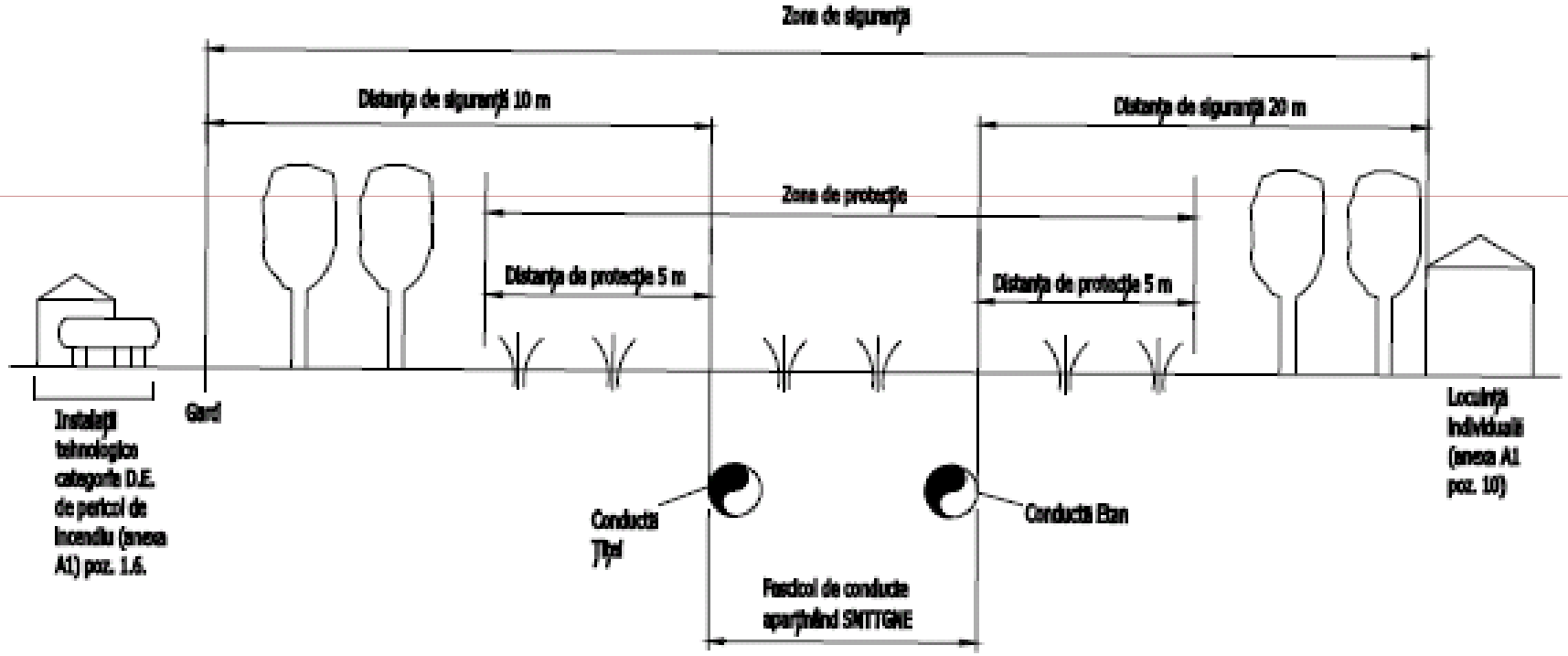
Lege nr. 238/2004 - Legea petrolului

perimetru de operare a conductelor magistrale si a terminalului petrolier delimiteaza ***culoarul de protectie si siguranta a conductelor***, terenurile aferente statiilor de pompare, comprimare si depozitare, precum si instalatiilor de protectie, securitate si comunicatii aferente;

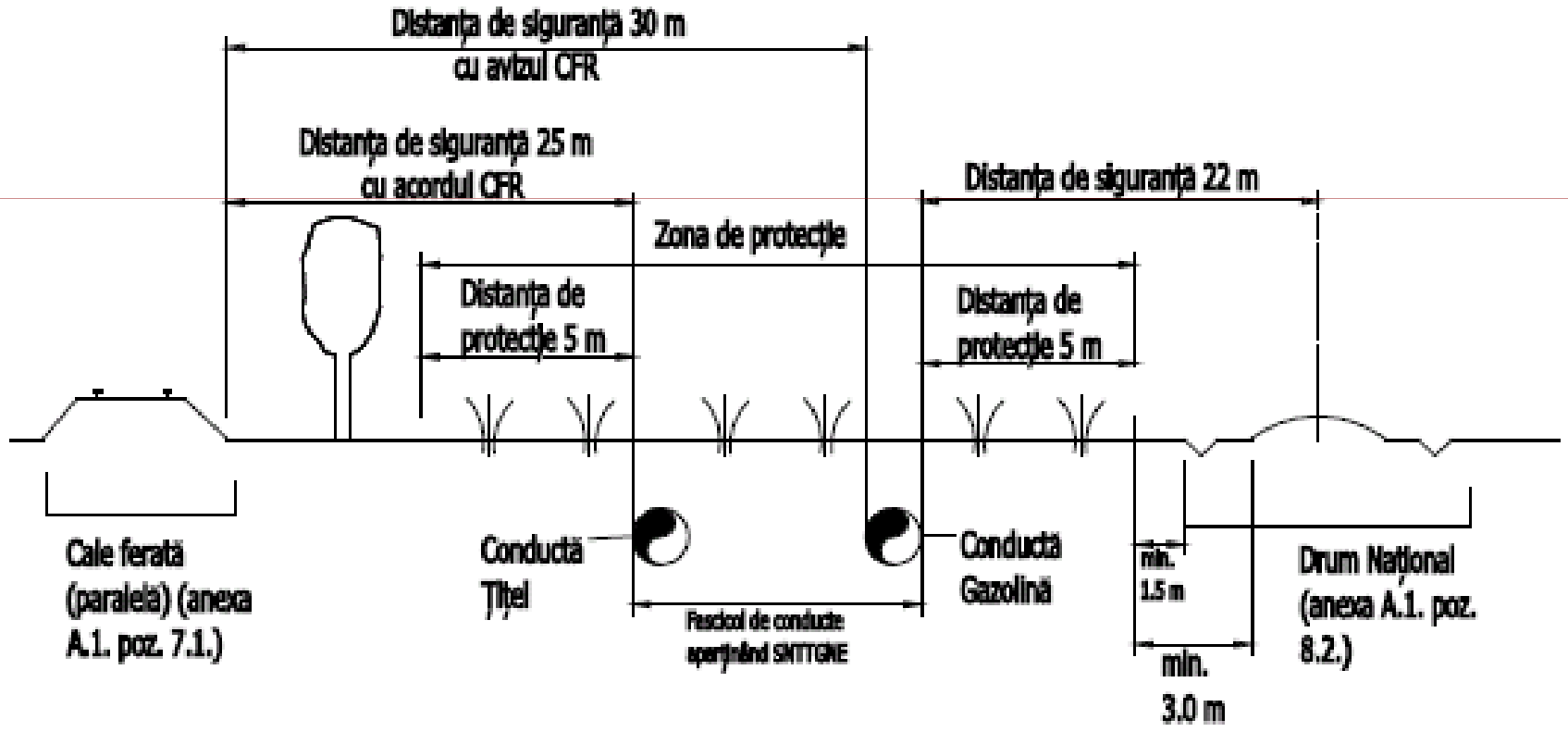
Lege nr. 238/2004 - Legea petrolului

- ***zona de protectie*** desemneaza suprafata de teren extinsa de o parte si de alta a proiectiei in plan orizontal a conductelor magistrale si a instalatiilor/infrastructurii aferente, cu o distanta care asigura integritatea tehnica in functionarea acestora;
- ***zona de siguranta*** desemneaza suprafata de teren extinsa de o parte si de alta a proiectiei in plan orizontal a conductelor magistrale si a instalatiilor/infrastructurii aferente, cu o distanta stabilita pentru fiecare obiectiv, in functie de cerintele de siguranta si interventie ale acestuia.

Exemplu de dispunere a distanţelor şi a zonelor de protecţie şi de siguranţă, fără măsuri compensatorii, într-un areal de coexistenţă cu perimetre existente de interes civil şi industrial.
- Conducte ţiţei şi/sau etan -



Exemplu de dispunere a distanţelor şi zonelor de protecţie şi de siguranţă, fără măsuri compensatorii într-un areal de coexistenţă cu căi de comunicaţie ce asigură transportul persoanelor şi a mărfurilor
- Conducte ţiţei şi/sau gazolină -



Ordin nr. 196/2006 *din 10/10/2006* privind aprobarea Normelor şi prescripţiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecţie şi zonelor de siguranţă aferente Sistemului naţional de transport al ţiţeiului, gazolinei, condensatului şi etanului

- Art. 12. Distanţa de protecţie este de 5 m de o parte şi de alta a conductei/conductelor, sau de 5 m în exteriorul zonei delimitate de proiecţia în plan orizontal a instalaţiei / utilajului / echipamentului.
- Art. 13. **În zona de protecţie sunt interzise următoarele** :
- a) efectuarea oricăror lucrări de construcţii şi montaj, chiar şi a celor cu caracter provizoriu, cu excepţia celor ce servesc conductele / instalaţiile respective;
- b) ocuparea terenului cu diverse obstacole care să obstrucţioneze / limiteze circulaţia;
- c) montarea oricăror reţele de servicii/utilităţi care nu servesc conductele / instalaţiile în cauză.
- Art. 14. Zona de protecţie a unei conducte va fi înscrisă, obligatoriu, pe plăcuţele indicatoare care marchează traseul conducei / conductelor sau pe cele ce se montează pe perimetrul instalaţiilor.

L 238/2004 - CAPITOLUL II

Dobandirea folosintei si accesul la terenurile pe care se efectueaza operatiuni petroliere

Dreptul de folosinta a terenurilor necesare efectuarii operatiunilor petroliere se dobandeste in conditiile legii, prin:

- a) **vanzarea-cumpararea** terenurilor si, dupa caz, a constructiilor situate pe acestea, la pretul convenit intre parti;
- b) **schimbul de terenuri**, insotit de stramutarea proprietarului afectat si de reconstructia cladirilor pe terenul nou acordat, pe cheltuiala titularului care beneficiaza de terenul eliberat, conform conventiei partilor;
- c) **inchirierea terenului** pe durata determinata, pe baza de contracte incheiate intre parti;
- d) **exproprierea pentru cauza de utilitate publica**, in conditiile legii;
- e) **concesionarea** terenurilor;
- f) **asocierea** dintre proprietarul terenului si titularul de acord;
- g) alte proceduri prevazute de lege.

L 238/2004 - CAPITOLUL II
Dobandirea folosintei si accesul la terenurile pe care se efectueaza operatiuni petroliere

- Art. 7. - (1) Asupra terenurilor, altele decat cele declarate de utilitate publica, necesare accesului in perimetrele de explorare sau exploatare si asupra terenurilor necesare oricaror activitati pe care acestea le implica, altele decat cele declarate de utilitate publica, **se instituie, in favoarea titularului, un drept de servitute legala**.
- (2) Exercitarea dreptului de servitute legala stabilit potrivit prevederilor alin. (1) se face **contra platii unei rente anuale** catre proprietarii terenurilor afectate de acesta, pe baza conventiei incheiate intre parti cu respectarea prevederilor legale, in termen de 60 de zile de la comunicarea catre proprietarii de terenuri a unei notificari scrise din partea titularilor de acorduri si/sau permise.

L 238/2004 - CAPITOLUL II
Dobandirea folosintei si accesul la terenurile pe care se efectueaza operatiuni petroliere

- Art. 7.(3) In cazul in care partile nu ajung la un acord de vointa in termenul prevazut la alin. (2), **stabilirea cuantumului rentei se va face de catre instanta, in conditiile legii**.
- (4) Durata servitutii legale stabilite potrivit prevederilor alin. (1) este cea a operatiunilor petroliere, iar terenurile ce urmeaza a fi afectate vor fi determinate, in ceea ce priveste suprafetele si proprietarii, dupa **principiul celei mai mici atingeri aduse dreptului de proprietate**.

L 238/2004 - CAPITOLUL II
Dobandirea folosintei si accesul la terenurile pe care se efectueaza operatiuni petroliere

- Art. 8. - (1) Accesul la terenurile afectate de servitutea legala prevazuta la art. 7 alin. (1) se stabileste prin negocieri intre titularul acordului petrolier si proprietarii de terenuri, cu respectarea principiului egalitatii de tratament si al echitatii.
- (2) In caz de forta majora sau avarie, accesul la terenuri este neingradit, iar **evaluarea efectelor accesului se va face ulterior**, cu respectarea dreptului la despagubire a proprietarului terenului.

L 238/2004 - CAPITOLUL II

Dobandirea folosintei si accesul la terenurile pe care se efectueaza operatiuni petroliere

- Art. 9. - **Dreptul de acces** in perimetrul de operare a conductelor este diferentiat, in functie de natura operatiunilor ce urmeaza a se efectua, astfel:
- a) **permanent**, pentru verificarea zilnica a perimetrului de operare a conductelor magistrale, cu informarea anuala a proprietarilor terenurilor;
- b) **ocazional**, pentru lucrari de interventii in caz de avarii si de reparatii programate, cu anuntarea proprietarilor de terenuri si plata despagubirilor potrivit legii.
- Art. 10. - (1) Orice neintelegeri intre titularii care desfasoara operatiuni petroliere si proprietarii terenurilor se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente, potrivit legii.

L 238/2004 - CAPITOLUL II
Dobandirea folosintei si accesul la terenurile pe care se efectueaza operatiuni petroliere

- Art. 10. - (1) Orice neintelegeri intre titularii care desfasoara operatiuni petroliere si proprietarii terenurilor se solutioneaza de catre instantele judecatoresti competente, potrivit legii.
- (2) **Despagubirile** se vor stabili avandu-se in vedere:
- contravaloarea productiei estimate a culturilor si plantatiilor afectate,
- precum si valoarea de circulatie a bunurilor imobile afectate, stabilite in conditiile legii, la momentul afectarii.

L 238/2004 - CAPITOLUL II

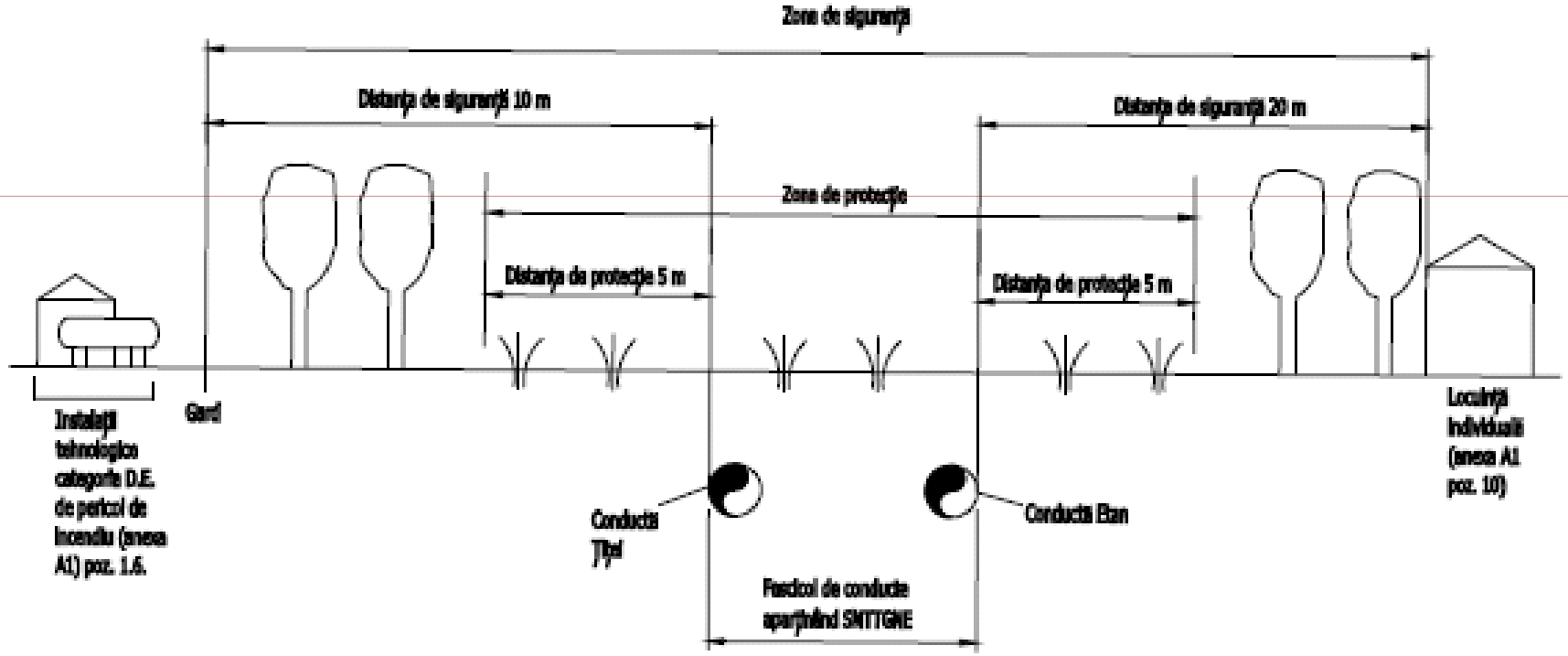
Dobandirea folosintei si accesul la terenurile pe care se efectueaza operatiuni petroliere

- Art. 12. - (1) Efectuarea de operatiuni petroliere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervatii naturale, zone de protectie sanitara si perimetre de protectie hidrogeologica a surselor de alimentare cu apa, precum si instituirea dreptului de servitute pentru operatiunile petroliere pe astfel de terenuri sunt interzise.
- (2) Exceptiile de la prevederile alin. (1) se stabilesc prin lege,cu **stabilirea de despagubiri si alte masuri compensatorii.**
- Art. 13. - Dreptul de proprietate asupra terenului nu confera dreptul de preemtiune asupra concesionarii operatiunilor petroliere.

L 238/2004 - CAPITOLUL III
Regimul sistemului national de transport al petrolului si al conductelor magistrale care asigura transportul si tranzitul petrolului

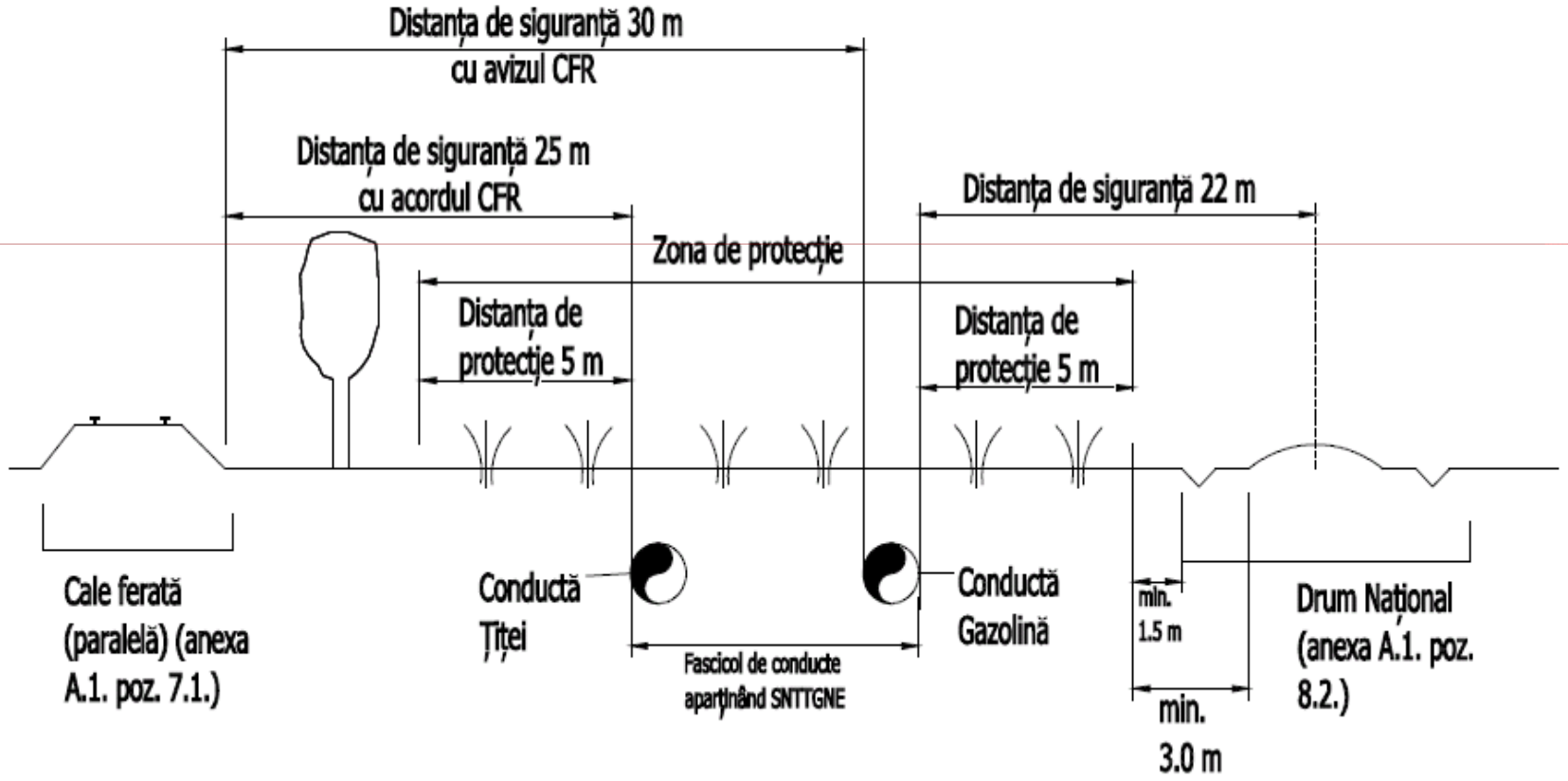
- Art. 46. - (1) Titularul acordului petrolier ramane tinut, potrivit regulilor raspunderii civile delictuale, la **repararea prejudiciilor cauzate tertilor** din culpa sa prin operatiunile petroliere efectuate pana la data renuntarii, chiar daca asemenea prejudicii sunt constatate dupa incetarea concesiunii petroliere.
- (2) Concesionarii raspund patrimonial pana la refacerea tuturor factorilor de mediu afectati de operatiunile petroliere, in conformitate cu planul de refacere a mediului, aprobat de autoritatea competenta de mediu.

Exemplu de dispunere a distanţelor şi a zonelor de protecţie şi de siguranţă, fără măsuri compensatorii, într-un areal de coexistenţă cu perimetre existente de interes civil şi industrial.
- Conducte ţiţei şi/sau etan -



Exemplu de dispunere a distanțelor și zonelor de protecție și de siguranță, fără măsuri compensatorii într-un areal de coexistență cu căi de comunicație ce asigură transportul persoanelor și a mărfurilor

- Conducte țiței și/sau gazolină -



Ordin nr. 196/2006 CAP. IV. ACCESUL TITULARULUI DE ACORD PETROLIER ŞI/SAU A FIRMELOR ABILITATE / ANGAJATE DE ACESTA ÎN ZONA DE SIGURANȚĂ ŞI ÎN ZONA DE PROTECȚIE

- Art. 24. (1) Exercitarea dreptului de servitute, se face cu **plata unei rente anuale,** către proprietarii terenurilor afectate pentru perioada cât afectarea se menţine, de către titularul de acord petrolier.
- **(2) Nivelul rentei plătibile se stabileşte la nivelul celei mai mari producţii agricole / viticole / pomicole / silvice posibil a fi realizată pe terenuri cu caracteristici poziţionale şi geomorfologice asemănătoare cu ale terenului în cauză, în lipsa oricărei poluări.**
- (3) Valoarea rentei plătibile se stabileşte pe baza unei expertize legal întocmită

Ordin nr. 196/2006 CAP. IV. ACCESUL TITULARULUI DE ACORD PETROLIER ŞI/SAU A FIRMELOR ABILITATE / ANGAJATE DE ACESTA ÎN ZONA DE SIGURANȚĂ ŞI ÎN ZONA DE PROTECȚIE

- Art. 25. Accesul la terenurile afectate de servitutea legal instituită se stabileşte prin negociere între unităţile specializate / titularii de acord petrolier şi proprietarii terenurilor, cu respectarea principiilor egalităţii de tratament şi a echităţii (conform art.8 din Legea petrolului nr.238/2004 cu modificările şi completările ulteriare)

Ordin nr. 196/2006 CAP.V. STABILIREA ZONELOR DE PROTECȚIE ŞI DE SIGURANȚĂ CU REGIM SPECIAL

- **Zonele cu regim special** sunt acele zone unde există conducte/instalaţii care aparţin S.N.T.T.G.C.E, definite în prezentul ordin, instituite ca rezultat al unui proces evolutiv independent de voinţa şi neimputabil Titularului de Acord de concesiune.
- Art. 30. Zonele cu regim special se împart în:
- a) zone de consecinţă;
- b) zone de siguranţă comune cu alte sisteme dezvoltate în teritoriu.

Ordin nr. 196/2006 CAP.V. STABILIREA ZONELOR DE PROTECȚIE ŞI DE SIGURANȚĂ CU REGIM SPECIAL

- Art. 31. Zonele de consecinţă avute în vedere sunt :
- a) zone de amplasare a conductelor în terenuri care au fost sau au devenit zone silvice;
- b) zone de amplasare a conductelor în terenuri care au fost sau au devenit zone viticole şi / sau pomicole,
- c) zone de amplasare unde ulterior pozării conductelor s-a extins intravilanul localităţilor până peste conducte / în vecinătatea conductelor, inclusiv dezvoltându-se infrastructura necesară noilor comunităţi,
- d) zone de amplasare unde, ulterior pozării conductelor, au fost construite în vecinătate obiective economice, industriale, comerciale, militare, de cult şi alte asemenea,
- e) zone de amplasare unde, alăturat de conducte, au fost pozate/ repoziţionate căi de acces rutier sau feroviar,
- f) zone de amplasare unde, după pozarea conductelor, a fost necesar a se amplasa obiective cu caracter protectiv pentru ambientul general, de tipul digurilor, regularizărilor, consolidărilor, stabilizărilor de teren, alte asemenea.

Ordin nr. 196/2006 CAP.V. STABILIREA ZONELOR DE PROTECȚIE ŞI DE SIGURANȚĂ CU REGIM SPECIAL

- Art. 36. Conductele aparţinând S.N.T.T.G.C.E., amplasate în zone cu regim special, **se supun normelor privind compensaţiile financiare** corespunzătoare îngrădirii folosinţei terenurilor numai în ceea ce priveste **prejudiciile create cu prilejul intrării pe acele terenuri**, în caz de avarii, intervenţii, reparaţii, investiţii sau modernizări / retehnologizări

Ordin nr. 196/2006 CAP.V. STABILIREA ZONELOR DE PROTECȚIE ŞI DE SIGURANȚĂ CU REGIM SPECIAL

- **Anexa A1**
- **DISTANŢE DE SIGURANŢĂ dintre instalaţiile tehnologice componente ale S.N.T.T.G.C.E. şi diferite obiective industriale, comerciale, administrative şi sociale învecinate acestuia**

Lege nr. 351/2004 - Legea gazelor

Lege nr. 351/2004 - Legea gazelor

- Art. 86. - Asupra terenurilor si altor bunuri proprietate publica sau proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, precum si asupra activitatilor desfasurate de persoane fizice sau juridice in vecinatatea capacitatilor, concesionarii din sectorul gazelor naturale beneficiaza, in conditiile legii, pe durata lucrarilor de realizare, reabilitare, retehnologizare, respectiv de exploatare si de intretinere a capacitatilor respective, de urmatoarele drepturi:
- a) **dreptul de uz** pentru executarea lucrarilor necesare in vederea realizarii, reabilitarii sau retehnologizarii capacitatii;
- b) **dreptul de uz** pentru asigurarea functionarii normale a capacitatii prin efectuarea reviziilor, reparatiilor si a interventiilor necesare;
- c) **dreptul de servitute** legala de trecere subterana, de suprafata sau aeriana pentru instalarea de retele, conducte, linii sau de alte echipamente aferente capacitatii si pentru accesul la locul de amplasare a acestora;
- d) **dreptul de a obtine restrangerea sau incetarea** unor activitati care ar putea pune in pericol persoane si bunuri;
- e) **dreptul de acces la utilitatile publice.**

Lege nr. 351/2004 - Legea gazelor

Art. 87. - In exercitarea dreptului de uz …..poate **in masura strict necesara** :

a) **sa depoziteze** pe terenurile proprietate privata, materiale, echipamente, utilaje si instalatii;

b) **sa desfiinteze** culturi sau plantatii ori alte amenajari existente ori numai sa le restranga, pentru executarea lucrarilor, in conditiile legii;

c) **sa extraga** materiale, sa capteze apa;

d) **sa instaleze** utilaje si sa lucreze cu acestea, sa amplaseze birouri si locuinte de santier;

e) **sa opreasca ori sa restranga activitati ale proprietarului**, pentru executarea lucrarilor pentru capacitatea respectiva.

Lege nr. 351/2004 - Legea gazelor

Art. 89. - Servitutea legala de trecere subterana, de suprafata sau aeriana cuprinde dreptul la instalare de retele, de conducte, linii, stalpi si de alte echipamente aferente capacitatii, precum si accesul la locul de amplasare a acestora pentru interventii, intretinere, reparatii, revizii, modificari si exploatare, conform prevederilor legale in vigoare.

Art. 90.

(2) Exercitarea drepturilor de uz si servitute asupra proprietatilor afectate de capacitatile din domeniul gazelor naturale se realizeaza cu titlu gratuit pe toata durata existentei acestora. Daca, cu ocazia interventiilor pentru retehnologizari, reparatii, revizii, avarii, se produc pagube proprietarilor din vecinatatea capacitatilor din domeniul gazelor naturale, concesionarii au obligatia sa plateasca despagubiri in conditiile legii.

Lege nr. 351/2004 - Legea gazelor

Art. 91. - (1) **Despagubirile se vor stabili avandu-se in vedere urmatoarele criterii**:

a) suprafata de teren afectata cu ocazia lucrarilor;

b) valorile pentru productiile estimate ale culturilor si plantatiilor afectate, <u>comunicate de organismele abilitate</u>, precum si amenajarile afectate de lucrari;

c) valoarea de circulatie a bunurilor imobile afectate.

(2) Cuantumul despagubirii se stabileste prin acordul partilor sau, in cazul in care partile nu se inteleg, prin hotarare judecatoreasca.

UNDE SUNT IMPLICATI EVALUATORII?

Dreptul de folosinta a terenurilor necesare efectuarii operatiunilor petroliere se dobandeste in conditiile legii, prin:

- a) **vanzarea-cumpararea** terenurilor si, dupa caz, a constructiilor situate pe acestea, la pretul convenit intre parti;
- b) **schimbul de terenuri**, insotit de stramutarea proprietarului afectat si de reconstructia cladirilor pe terenul nou acordat, pe cheltuiala titularului care beneficiaza de terenul eliberat, conform conventiei partilor;
- c) **inchirierea terenului** pe durata determinata, pe baza de contracte incheiate intre parti;
- d) **exproprierea pentru cauza de utilitate publica**, in conditiile legii;
- e) **concesionarea** terenurilor;
- f) **asocierea** dintre proprietarul terenului si titularul de acord;
- g) alte proceduri prevazute de lege.

⊙**vanzarea-cumpararea** terenurilor si, dupa caz, a constructiilor situate pe acestea,	**Valoarea de piata**
b) **schimbul de terenuri**, insotit de stramutarea proprietarului afectat si de reconstructia cladirilor pe terenul nou acordat, pe cheltuiala titularului care beneficiaza de terenul eliberat, conform conventiei partilor;	Vaoare de piata pentru cele 2 terenuri si daune pentru mutare
c) **inchirierea terenului** pe durata determinata, pe baza de contracte incheiate intre parti;	Valoare de piata chirie
d) **exproprierea pentru cauza de utilitate publica**, in conditiile legii;	Estimare Despagubire
e) **concesionarea** terenurilor;	Valoarea de piata redeventa
f) **asocierea** dintre proprietarul terenului si titularul de acord;	CF al asocierii si apoi alocare

Ordin nr. 196/2006 CAP. IV. ACCESUL TITULARULUI DE ACORD PETROLIER ŞI/SAU A FIRMELOR ABILITATE / ANGAJATE DE ACESTA ÎN ZONA DE SIGURANȚĂ ŞI ÎN ZONA DE PROTECȚIE

- Art. 24. (1) Exercitarea dreptului de servitute, se face cu **plata unei rente anuale,** către proprietarii terenurilor afectate pentru perioada cât afectarea se menţine, de către titularul de acord petrolier.
- **(2) Nivelul rentei plătibile se stabileşte la nivelul celei mai mari producţii agricole / viticole / pomicole / silvice posibil a fi realizată pe terenuri cu caracteristici poziţionale şi geomorfologice asemănătoare cu ale terenului în cauză, în lipsa oricărei poluări.**
- (3) Valoarea rentei plătibile se stabileşte pe baza unei expertize legal întocmită

nivelul celei mai mari **producţii agricole** / viticole / pomicole / silvice posibil a fi realizată pe terenuri	De pe internet http://www.consultantaagricola.ro/baza_de_date.php https://statistici.insse.ro/shop/index.jsp?page=tempo3&lang=ro&ind=AGR110A Primarii Directia agricola
caracteristici poziţionale şi geomorfologice **asemănătoare** cu ale terenului în cauză, în lipsa oricărei poluări.	Nota de bonitare sau clasa de calitate

Capacitatea de producție a terenurilor

Bonitarea terenurilor- reprezintă o operaţiune complexă de stabilire a calităţii (performanţelor) unui teren, respectiv a condiţiilor de creştere a plantelor şi de formare a recoltelor şi de determinare a gradului de pretabilitate şi favorabilitatea a acestor condiţii pentru o anumită categorie de folosinţă sau plantă cultivată prin intermediul unui sistem de indici tehnici şi note de bonitare.

Capacitatea de producție a terenurilor

- ***Capacitatea de producţie a terenurilor*** (sau potenţialul de producţie al acestuia), cuprinde:
- fertilitatea solului cât şi
- modul de manifestare faţă de plante a celorlalţi factori şi condiţii de mediu (climă, relief, hidrologie, etc)
- având ca efect productivitatea diferenţiată 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 cerinţelor beneficiarilor.

Capacitatea de producție a terenurilor

- *Notele de bonitare naturale* ale terenurilor agricole vor fi în concordanţă cu intervalul celor 100 de puncte şi se stabilesc la nivelul parcelei cadastrale, fermei, societăţii 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 funcţie de nota de bonitare naturală pentru categoria de folosinţă respectivă calculată pentru fiecare T.E.O. în parte.

Clasele de calitate

- Potenţialul de producţie al terenurilor se apreciază pe baza notelor de bonitare naturală pentru arabil în următoarele 5 clase de calitate:
- Clasa I (81-100 puncte) /90
- Clasa II (61-80 puncte) /70
- Clasa III (41-60 puncte) /50
- Clasa IV (21-40 puncte) /30
- Clasa V (0-20 puncte) /20

Caracteristicile economice

- Caracteristicile economice includ toate **atributele** unei proprietăţi imobiliare care **afectează profitul net**.

Nota de bonitare naturală

bonitarea de amplasare şi forme ale terenului

=

notă de bonitare potenţată

Capacitatea de producție a terenurilor

- *Terenurilor dotate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare cu caracter permanent* (îndiguire, drenaj, etc.), li se aplică **coeficienţii respectivi de potenţare, în care caz se obţine o notă de bonitare potenţată**
- Irigaţia, poate ridica productivitatea unui anumit teren peste nivelul maxim posibil a celui mai bun teren din ţară (adică poate determina creşterea notei de bontare peste 100, valoare ce reprezintă punctajul maxim al celui mai bun teren în condiţii naturale). Ea nu poate depăşi însă valoarea de 150 pentru porumb, sfeclă de zahăr ori lucernă şi 130 pentru celelalte culturi (MESP, 1987).

Tabel 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

Coeficienți de bonitare pentru calitatea drumurilor

Cod	Calitatea drumurilor	Coeficient
01	Drum asfaltat	1,00
02	Asfalt cu porțiuni restrânse de macadam (10% din traseu)	0,98
03	Asfalt (50% din traseu) și macadam (50% din traseu)	0,96
04	Drum macadam	0,93
05	Macadam (70% din traseu) și porțiuni de drum de pământ (30% din traseu)	0,92
06	Drum de pământ /teren drenat	0,90
07	Nisip sau teren nedrenat	0,80

Tabel 1.3.3

Coeficienți de bonitare pentru căile de acces rutiere și perioada de accesibilitate

Cod	Rețeaua rutieră (specificație)	Coeficient
01	Drumuri de acces direct din solă la rețeaua asfaltată	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

Tabel 1.34.

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
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

Tabel 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.

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

Cod	Specificație	Coeficient
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

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

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 1.3.10.

Coeficienți de bonitare pentru sortimentul de specie

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 neîntreținute 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.

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

Cod	Grad de acoperire	Coeficient
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.

Coeficienți de bonitare pentru vegetația pajiștei

Cod	Valoare pastorală	Coeficient
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

Cuantumul despăgubirii

VALOARE DE PIAŢĂ +

DAUNE

DESPĂGUBIRE

Evaluarea terenului prin *capitalizarea rentei funciare* (GN1 # 5.25.6)

- **Renta funciară**
- Renta (chiria) plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare al terenului în conformitate cu termenii contractului de închiriere/arendare.
- **Capitalizarea rentei funciare**
- O metodă de estimare a valorii terenului ce este aplicabilă când renta terenului corespunde cu interesul proprietarului pentru teren; aplicată prin capitalizarea rentei funciare la o rată dedusă de pe piaţă. Această metodă este folositoare când rente de comparaţie, rate, şi factori pot fi determinaţi dintr-o analiza a vânzărilor de teren închiriat.

Evaluarea terenului prin *capitalizarea rentei funciare* (GN1 # 5.25.6)

- Stabilirea rentei funciare pentru terenurile agricole pentru care se acordă despăgubiri are la bază **potenţialul de producţie al solului, stabilit după nota de bonitare** în condiţii naturale, pentru folosinţa arabil, şi calculat pentru cultura grâu.
- Estimarea producţiei medii în cadrul clasei de calitate şi calculul profitului s-au făcut pentru **40 kg grâu/punct de bonitare**

ECHIVALENTUL în produse al punctului de bonitare

	Grau	Orz	Porumb	Floarea soarelui	Cartofi	Sfecla de zahar
Kg/punct	**40**	**45**	**52**	**16**	**200**	**280**

COEFICIENȚI de convertibilitate între grâu şi alte produse

Produsul	Coeficient
Grâu	1
Orz	1,1
Porumb	1,3
Floarea-soarelui	0,4
Sfeclă de zahăr	7,0
Cartofi de toamn	5,0

Clase de calitate - 3 categorii

- **Art. 5.** - Fiecare clasă de calitate a terenului se împarte în 3 categorii, în funcţie de gruparea parcelelor, formă şi obstacole, distanţa faţă de centrul localităţii, de centrul de depozitare şi valorificare a produselor sau de gară, de calitatea drumurilor etc., după cum urmează:
- Categoria A - terenuri cu sol uniform, cu forme şi dimensiuni optime pentru mecanizare, grupate, cu drumuri foarte bune, cu acces uşor şi distanţă mică de centrul localităţii, de centrul de depozitare şi valorificare sau de gară.
- Categoria B - terenuri cu sol moderat uniform, cu forme şi dimensiuni ce asigură condiţii medii de mecanizare, moderat grupate, cu acces mediu, cu drumuri întreţinute şi cu distanţă medie faţă de centrul localităţii, centrul de depozitare şi valorificare sau de gară.
- Categoria C - terenuri cu sol neuniform, cu forme şi dimensiuni ce au condiţii diferite de mecanizare, dispersate, drumuri necorespunzătoare (uneori fără drum) şi la distanţe mari faţă de centrul localităţii, de centrul de depozitare şi valorificare sau de gară.

Formula generala

venitul net din exploatare

Valoarea= ----------

rata de capitalizare generală

Pret grau de calcul renta - 0,44 RON/kg

09.Martie 2007	Grau american moale	Chicago, FOB, la termen	Martie Mai	171,04 $/to 175,08 $/to

Productia 40Kg/punct de bonitare

Clasa	Nota	Prod	Renta	Venit	Valoare	
		Kg/ha	17%	Lei/ha	lei	euro
1	90	3.600	612	2.692.800	26.928.000	803
2	70	2.800	476	2.094.400	20.944.000	625
3	50	2.000	340	1.496.000	14.960.000	446
4	30	1.200	204	897.600	8.976.000	267
5	20	800	136	598.400	5.984.000	178

DAUNE AGRICOLE

- Dacă se face predarea inainte de recoltă
- Indemnizaţia trebuie să permită expropriatului să achiziţioneze de pe piaţă, o cantitate de produse (de exemplu: fân) echivalentă volumului de producţie a suprafeţelor expropriate sau afectate prin expropriere.
- Când bunurile produse de către fermă sunt produse finite (de exemplu: culturi de zarzavaturi), compensaţia este bazată pe venitul net reprezentativ al producţiei (producţiilor) afectate, **ţinând cont de rotaţia producţiilor**.

COMPENSAȚIE REFERITOARE LA SECȚIONAREA UNEI FERME

- În caz de secţionare, trebuie:
- să se măsoare incidenţa faţă de posibilitatea de a avea **acces la parcelele** astfel create şi la
- modificările **modurilor de exploatare** ale lor
- Compensaţia ce trebuie oferită diferă în funcţie de parcela care este sau nu înconjurată.

COMPENSAȚIE REFERITOARE LA SECȚIONAREA UNEI FERME

- Dacă există o cale de acces la parcelele sectionate via un traseu adiţional, compensaţia ţine cont de cheltuielile actualizate ce pot decurge

DAUNE REFERITOARE LA PREJUDICII DE TRIANGULARE SAU DE FORMARE DE PARCELE

În caz de triangulare sau de creare de parcele a căror suprafaţă şi localizare rămân funcţionale pentru operaţiile de la fermă, dauna este calculata

-raportată la dificultăţile legate de operaţiunile pentru culturi şi

-la o scădere a valorii terenului dacă este cazul.

Tabel 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.

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

Cod	Specificație	Coeficient
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

Daune pentru viitoare recolte forestiere

- Dauna pentru valoarea viitoarelor recolte pierdute pe suprafaţa expropriată este:
- valoarea actuală înainte de recoltare a viitoarelor recolte periodice.
- Valoarea se determină începând de la **tabelele de randament** care sunt incluse în Studiile de amenajare a pădurilor aferent parcelei respective

DAUNE CA URMARE A UNEI RELOCALIZĂRI

- Căutarea unei noi zone de lucru:
- Achiziţia totală a unei proprietăţi obligă proprietarul să efectueze cercetări pentru o relocalizare
- Dauna este evaluată în funcţie de:
  - cheltuielile făcute de către proprietar pe parcursul demersurilor acestuia şi
  - timpul consacrat în vederea căutării unei noi proprietăţi. Evaluatorul va trebui să ţină cont de venitul expropriatului pentru evaluarea acestei indemnizaţii.
- **Taxe notariale pentru achiziţie**

DAUNE CA URMARE A UNEI RELOCALIZĂRI

- Refinanţare ipotecară
- Această daună este calculată după cum urmează:
- Majorarea ratei dobânzii:
- se actualizează diferenţa între valoarea dobânzii noii finanţări şi cel al vechii ipoteci până la încheierea termenului curent. Totuşi, rata noii ipoteci nu trebuie s-o depăşească pe cea a pieţei.

DAUNE CA URMARE A UNEI RELOCALIZĂRI

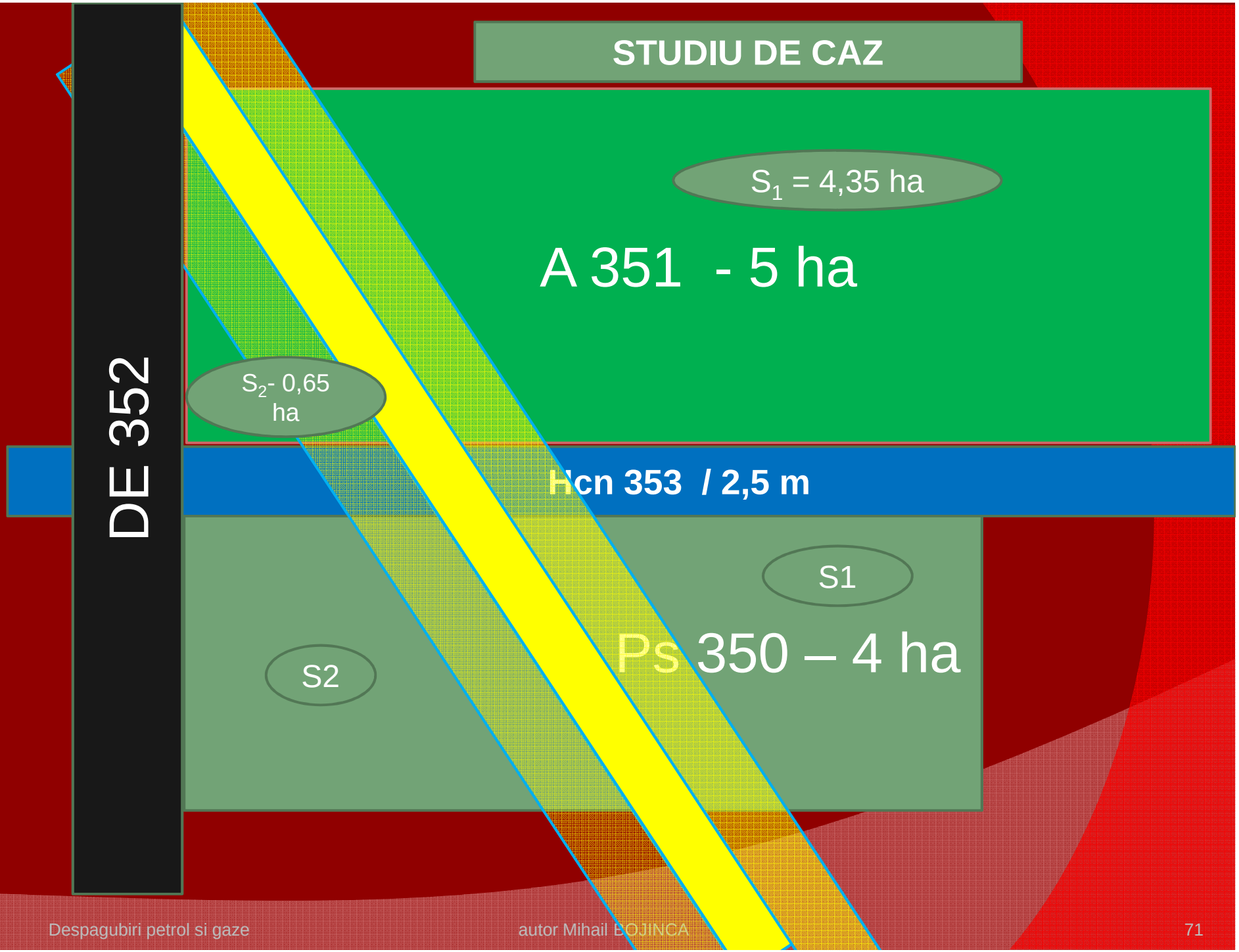
- Refinanţare ipotecară
- Penalizare pentru plată anticipată:
- Ca urmare a rambursării vechii ipoteci, calculaţi penalizarea pentru plata anticipată a ipotecii în funcţie de clauzele care sunt stipulate în act.
- Cheltuieli fiscale privind ipoteca:
- În cazul unei mutări, cheltuielile fiscale privind modificarea contractului de ipotecă vor fi estimate conform tarifelor legale

DAUNELE DIN SCHIMBAREA DE NIVEL

- Pagubă cauzată unui imobil ce rezultă din modificarea nivelului unui drum (ridicarea sau coborârea).
- Elemente sau factori de pagubă:
- Dificultate de acces la proprietate (intrare dificilă)
- Problemă de drenare: (infiltrarea apei în fundaţii, scurgerea apei pe proprietate, etc.)
- Modificarea esteticii proprietăţii
- Aprovizionarea cu apă (desecare, contaminare, etc.).

Drumuri de pământ cu acces pe rute mici ocolitoare (1-3 km) la reţeaua principală	0,96 (-4%)
Staţii SN CFR cu rampe de încărcare şi condiţii de depozitare pentru unităţile agricole situate la distanţe de 21-50 km	0,94 (-6%)
Drum de pământ /teren drenat	0,9 (-10%)
Reducere prin potenţare	20%

STUDIU DE CAZ



Tabel 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.

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

Cod	Specificație	Coeficient
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

	Sini **ha**	S1 ha	S2 ha	Sechiv. ha
Sup.	**5**	4,35	0,65	
K pot	**0,98**	0,96	0,92	
S cor.	**4,9**	4,176	0,598	4,774

97,4%

Mulțumesc !

Lector:

Mihail BOJINCA, CAAE, MA, AEF, ASEDEX

Preşedinte ASEDEX
Director SC INCO CONSULTING srl
mbojinca@yahoo.com
0722 258352

"Estimarea despagubirilor in cazul exproprierii pentru constructia activelor de infrastructura conducte de transport al ţiţeiului, al produselor petroliere şi al gazelor naturale"

Carta Fundamentală a Drepturilor Omului

- Există trei prevederi esenţiale în art. 1 din Protocolul nr. 1:
- orice expropriere se face în concordanţă cu legile naţionale şi internaţionale
- orice expropriere se poate face doar în interes public/pentru utilitate publică
- chiar dacă exproprierea se face pentru utilitate publică, trebuie urmărit un echilibru între interesul public şi interesul privat al celor afectaţi (persoane fizice sau juridice).

PRINCIPIUL STABILIRII JUSTEI DESPĂGUBIRI

- Preluare integrală a proprietăţii – estimare a valorii întregii proprietăţi
- Preluare parţială a proprietăţii – estimare a valorii întregii proprietăţi şi a valorii proprietăţii rămase, rezultând prin diferenţă nivelul justei despăgubiri.
- Compensarea pentru expropriere se face pe baza valorii de piaţă (fair market value).

ASEDEX

PRINCIPIUL STABILIRII JUSTEI DESPĂGUBIRI

Valoare 10.000 EURO Teren total

- **Suprafata EXPROPRIATA** | **Valoare RAMASA 2.000 EURO** Terenn rămas
- DESPĂGUBIREA = 10.000 – 2.000 = 8.000

Evaluarea

- Una dintre axiomele cele mai importante în domeniul exproprierii indică:

“fiecare caz să fie un caz particular”

Evaluarea

- Este un principiu recunoscut în materie de despăgubire faptul că **valoarea pentru proprietar** este cea care trebuie căutată şi că această valoare pentru proprietar include valoarea potenţială.

ASEDEX

Valoarea pentru proprietar

- Despăgubirea trebuie să fie deci obţinută în funcţie de conceptul de “valoare pentru proprietar” care ţine cont de următoarele condiţii:
- proprietarul nu este un vânzător obişnuit care stabileşte după bunul plac preţul cu cumpărătorul;
- proprietarul este obligat să încheie un acord într-un moment pe care nu l-a ales;

Valoarea pentru proprietar

- Despăgubirea trebuie să fie deci obţinută în funcţie de conceptul de “valoare pentru proprietar” care ţine cont de următoarele condiţii:
- nu este vorba numai de valoarea unui bun, este vorba de o **indemnizaţie** care trebuie estimată;
- această indemnizaţie trebuie să despăgubească în totalitate proprietarul pentru daunele suferite în urma exproprierii;

Valoarea pentru proprietar

- Despăgubirea trebuie să fie deci obţinută în funcţie de conceptul de “valoare pentru proprietar” care ţine cont de următoarele condiţii:
- valoarea non imobiliară, inclusă în valoarea de piaţă, trebuie să includă orice element particular de adaptabilitate;
- în vederea obţinerii cuantumului despăgubirii, trebuie să se facă abstracţie de scopul exproprierii.

IVS #3.5

- *Valoarea specială*. Un termen legat de un element extraordinar al valorii, peste *valoarea de piaţă*.
- *Este o sumă de bani peste valoarea de piaţă, care reflectă*
- *atributele/caracteristicile particulare ale unui activ*
- *care sunt valoroase numai pentru un cumpărător special*

VALOARE SPECIALĂ PENTRU PROPRIETAR

- Valoarea specială este stabilită
- în funcţie de proprietarul imobilului şi numai de el,
- în funcţie de utilizarea actuală,
- ea **fiind adăugată** valorii de piaţă şi
- antrenând o valoare subiectivă.

VALOARE SPECIALĂ PENTRU PROPRIETAR

- În general, se va vorbi în acest caz de **valoarea specială** când această valoare poate reprezenta **un avantaj economic** particular pentru proprietar, ţinând cont de următoarele condiţii:
  - acest avantaj decurge dintr-o utilizare în fapt;
  - este specific proprietarului / ocupantului;
  - nu se regăseşte în elementele valorii care au fost deja calculate.

VALOAREA de SATISFACȚIE

- atunci când valoarea particulară este o valoare personală atribuită unui imobil de către proprietarul său.
- Este legată de anumite amenajări, conforturi şi combinaţii ale unor locuri avantajoase pentru el.
- Are un caracter atipic şi în general rezultă dintr-o alegere personală şi dintr-un aranjament particular al proprietarului.
- Se distinge de valoarea specială pentru proprietar deoarece **nu constituie un avantaj economic.**

Estmarea daunelor

- Despăgubire=Valoare de piaţă+daună
- Dauna include:
- excedentul valorii de piaţă corespunzând valorii de satisfacţie sau valorii speciale pentru proprietar, după caz:
- deprecieri;
- orice altă compensaţie.
- Evaluatorul trebuie să ţină cont de orice prejudiciu economic potenţial şi direct provocat de expropriere.