

**Partea IV-a:** Evaluarea terenurilor cu destinație agricolă (Comparație între lucrarea științifică și raportul de expertiză, Metode de evaluare/expertiză, Studiu de caz).

## **EVALUAREA TERENURILOR CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ**

Metodele de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă sunt prezentate amplu în **„GHIDUL EVALUATORULUI FUNCİAR IMOBILIAR DIN ROMÂNIA”** –vol.III, 2009 , editura Marineasa, coordonator ediție dr.ing. dipl. Mihai RACOVİCEAN.

Astfel fundamentarea pedologică a operațiunilor de evaluare scot în evidență faptul că pământul este extrem de diferențiat, în teritoriu, datorită variației însușirilor factorilor și condițiilor de mediu.

De asemenea, plantele care cresc într-un anumit teritoriu sunt foarte variate și fiecare dintre ele solicită anumite condiții pentru a se dezvolta și a da recolte acceptabile.

Plantele, pentru a putea crește și a da recolte semnificative, au nevoie de o serie de elemente, precum: apă, căldură, lumină, elemente de hrană suport material pentru înrădăcinare, care se găsesc în diferite ipostaze în funcție de condițiile pedoclimatice, care se pot situa la minime, fără de care procesul de viață al plantei nu poate începe, la optim, când la dispoziția acesteia factorul dat este în situația ideală și un pesim, atunci când unul dintre factorii enumerați sunt în exces și provoacă neajunsuri în desfășurarea proceselor fiziologice sau chiar moartea plantei.

Determinarea ofertei de factori de vegetație și condiții de mediu de pe fiecare porțiune de teren pentru o anumită plantă sau folosință reprezintă capacitatea de a determina corect prin note de bonitare și clase de favorabilitate (pretabilitate) sau, mai exact, capacitatea de producție a acelei porțiuni omogene de teren.

Notele sau clasele de bonitare așa cum rezultă ele din determinări și calcule, au o anumită valoare fizică ce are o semnificație distinctă pentru fiecare cultură sau folosință, în sensul stabilirii favorabilității diferențiate și a posibilității de obținere a unor recolte cu nivele diferențiate.(Țărău, Ghidul 2009)

Pentru determinarea valorii terenurilor cu destinație agricolă pot fi utilizate diferite metode, care depind în mare măsură de informațiile pe care le poate culege un expert, de pregătirea profesională dovedită sau completată prin parcurgerea unor discipline care acoperă minimul de cunoștințe necesare din domeniul agricol, cadastru și a celor conexe, care să te pună în situația de a respecta prevederile Legii nr. 500/2004, privind folosirea limbii române în locuri și instituții publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 1.067 din 17 noiembrie 2004, unde la art. 1, alin. 1 se prevede:

**„Orice text scris sau vorbit în limba română, având caracter de interes public, trebuie să fie corect din punct de vedere al proprietății termenilor, precum și sub aspect gramatical, ortoepic și, după caz, sub aspectul punctuației și ortografic, conform normelor academice în vigoare.”**

## Ca metode de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă putem aminti:

- 1. Metode administrative** - reglementate prin acte normative în vigoare care obligă expertul să le respecte, aspect precizat clar de altfel și în *„Aplicarea Standardelor Internaționale de Evaluare 2011, pg. 3 IVS Cadrul General In cazul în care se declară ca o evaluare va fi efectuată sau că a fost efectuată în conformitate cu IVS, este implicit faptul că sunt respectate toate standardele individuale relevante. In cazul în care este necesară o deviere în scopul respectării cerințelor legislative sau reglementărilor, acest lucru ar trebui să fie în mod clar explicat”*.

Unul din actele normative care relemntează determinarea valorii terenurilor cu destinație agricolă este Hotărârea de Guvern nr. 1546/2004 - privind aprobarea Normelor metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile și a celor forestiere, sursele financiare și modalitățile de plată către foștii proprietari. Alegerea acestei metode poate fi făcută în anumite condiții, după o analiză temeinică a cauzei.

- 2. Metoda rentei funciare capitalizată** care este prevăzută în *„Standardele Internaționale de Practică în Evaluare 1, respectiv – GN 1, la capitolul 5.25. Metodele de evaluare a terenului, unde la capitolul 5.25.6. se precizează că „terenul poate fi evaluat și prin capitalizarea rentei funciare”*, utilizându-se formula:

$$V_t = \frac{R(\text{renta}) \times 100}{C_c}$$

### Unde:

**V<sub>t</sub>** = valoarea unui hectar de teren,

**R** = renta funciară anuală pe hectare,

**C<sub>c</sub>** = coeficientul de capitalizare (aproximativ egal cu rata dobânzii).

C<sub>c</sub> < cu cel puțin 0,5% rata dobânzii pentru obligațiile cele mai stabile emise de stat;

C<sub>c</sub> = 5% presupune că renta s-ar multiplica de 25 de ori, ceea ce echivalează cu numărul de ani cât lucrează o persoană în agricultură.

**Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată corespunzătoare și reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu regulile de închiriere a terenului.**

Această procedură este utilă când există informații de pe piața închirierilor imobiliare.

Dacă renta (chiria) curentă corespunde cu cea de pe piață, atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de pe piață este echivalentă cu valoarea de piață.

Dacă renta plătită prin condițiile contractuale nu corespunde cu cea de pe piață, trebuie făcute corecțiile ce apar din diferențele în condițiile de contract, față de cele normale pe piață.

- 3. Metoda de determinare a valorii terenului pe bază de profit**

**Această metodă se determină prin următoarea formulă**

$V_t = (V_p - C_p) \times N$ , în care:

**V<sub>t</sub>** = valoarea terenului, în extravilan (lei/ha)

**V<sub>p</sub>** = valoarea producției (producția principală + producția și sporurile de producție din randamentul tehnologic)

**C<sub>p</sub>** = costul cheltuielilor de producție

N = numărul de ani care poate oscila între 25-30 (în situația de față 25 de ani, conform anexei nr. 1 din Legea 18/1991).

**Este una din metodele care pune în evidență adevărata valoarea a terenurilor cu destinație agricolă din România.** Este însă condiționată de acuratețea datelor prelucrate, care rezultă din respectarea **Factorilor care condiționează producția agricolă în relație cu particularitățile biologice ale plantelor**, ca factori care determină creșterea și fructificarea plantelor, ai formării recoltei, care au o mare însemnătate în stabilirea elementelor fundamentale ale tehnologiei de cultivare a plantelor precum și în prognozarea și programarea recoltei.

Acești factori sunt:

- climatici (apa, temperatura, lumina, aerul),
- edafic,
- factorii tehnologici (asolamentul și rotația culturilor, fertilizarea culturilor, criteriile de diagnosticare a nevoii de îngrășare a sistemului sol-plantă),

Apoi perioade critice în nutriția plantelor, stabilirea dozelor de îngrășămintă, lucrările solului, sămânța și semănatul, lucrările de îngrijire, recoltarea, factori socio-umani, cadastrul și organizarea teritoriului etc

Apoi un alt element fundamental care determină valoarea terenurilor cu destinație agricolă este zonarea ecologică a plantelor agricole privind obținerea producțiilor agricole pe baza favorabilității pentru culturile agricole în România.

Prin **zonarea ecologică** se urmărește amplasarea culturilor în acele condiții de mediu unde plantele întâlnesc cei mai importanți factori din condițiile de existență în optimum sau apropiat de optimum.

În natură sunt factori favorabili, mai mult sau mai puțin apropiați de optimul cerut de plantă, precum și o serie de factori inutili și dăunători, determinând creșterea și dezvoltarea plantei mai mult sau mai puțin normal. În funcție de acestea, se determină zonalitatea calitativă, determinându-se zone cu diferite grade de favorabilitate.

În zonarea ecologică a plantelor agricole, în prima fază se stabilesc cerințele pedoclimatice ale plantelor și factorii edafici (faza de analiză), apoi în faza a doua (de sinteză) se confruntă cerințele pedoclimatice ale plantelor cu condițiile de climă și sol determinate și se stabilesc **zonele de favorabilitate**, cu gradurile: foarte favorabile, favorabile, puțin favorabile și improprii.

**Această procedură reprezintă de fapt reflexia celei mai bune utilizări pentru terenurile cu destinație agricolă din România.**

#### **4. Metoda comparației directe**

Se aplică la evaluarea tuturor tipurilor de terenuri cu condiția existenței informațiilor suficiente și relevante de piață. *Ordinul nr.1093/2005, pentru aprobarea Metodologiei de evaluare a activelor fixe corporale, aflate în proprietatea publică a statului.*

**Apoi se are în vedere art. 26 alin.1 (Legea nr. 33/1994\*) (r1) privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică)** unde se definește faptul că: **„Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite”**, iar la alin. 2 se precizează: **„La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia”**.

**Jurisprudență:**

*„Decizia nr. 2376/2012 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal prin care se statuează faptul că pentru utilizarea metodei comparației proprietății imobiliare în vederea determinării valorii de piață, comparația trebuie făcută cu proprietăți similare, care au fost recent vândute, ori sunt contractate și au aceeași categorie de folosință”.*

*„Din cuprinsul actelor normative mai sus menționate (în concordanță cu art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la C.E.D.O.), reiese că ele consacră caracterul just (drept) al despăgubirii, pentru imobilele expropriate, și precizează explicit că despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului, stabilind obligația legală atât în sarcina instanței, cât și în sarcina experților de a ține seama de prețul cu care se vând, de regulă, imobilele similare (de același fel, adică cu aceleași caracteristici) în zona respectivă”.  
*Speța nr. 497/2013.Expropriere.Characterul just al despăgubirii și modalitatea de stabilire a acestuia. Timișoara Curtea de Apel – Secția I civilă**

**Despăgubirile pentru daunele cauzate vor fi calculate în funcție de cel puțin următoarele criterii:**

- suprafața afectată a imobilelor,
- diminuarea valorii de circulație a imobilelor afectate datorită instituirii restricțiilor stabilite prin normativele tehnice în vigoare în ceea ce privește zona de protecție și zona de siguranță, în cazul autostrăzilor sau conductelor magistrale de transport subteran;
- valoarea producțiilor/plantațiilor/culturilor existente afectate de lucrările de construcții, la data exproprierii;
- prețul roadei neobținute de proprietarul terenului pe perioadă de 25-30 de ani - vârsta unei generații de agricultor.

17 octombrie 2013

**Dr. ing. dipl. Mihai RACOVICAN**  
**Președinte Centrul „PIFCA” Timișoara și „AEF” ROMÂNIA**  
**Ing. Darius Otniel RACOVICAN**  
**Administrator firma OTNIEL SRL și vicepreședinte „AEF” ROMÂNIA**