

为改建现有道路或修建新的道路设施，克拉卡马斯郡有时必须征收私人物业的道路权。道路权是授予本郡出于公共用途而进入私人物业一部分的一种地役权。本郡征收道路权的政策和措施力求做到公平公正。

本郡获授权出于公共用途征收私人物业。然而，在行使该权力的同时，本郡还有义务保护个人业主的权利。因此，本郡承担着双重责任，一方面要承认及保护受到土地征收直接影响的人士，另一方面又要向广大公众提供优质高效的服务。

公开听证会

视乎需要，本郡会在项目的勘察与设计阶段举行公开听证会。该听证会提供了公众参与的机会，以确保道路选址和设计符合联邦、州以及当地目标与诉求。

主干道听证会在对几条备选路线进行初步研究后举行。在本次听证会期间，交通和发展部 (Department of Transportation and Development) 员工以及市民交通咨询委员会 (Citizen Transportation Advisory Committee) 记录了证词以供审阅。

选定主干道后，将在该区域内开展详细调查，并制定在设计听证会上提交的初步设计计划。设计听证会上将提交有关最终道路计划的证词。若没有选择主干道，例如只是改建现有道路，则只会举行一场听证会。

待所有数据和证词研究完毕后，本郡将采纳最终设计并授权征收道路权。

公平赔偿

定义 —— 因道路项目而被征收的物业业主，将就所需的道路权获得“公平赔偿”。公平赔偿包括本郡在征收区域内需要征收的所有物业及改建物的估计价值。改建物包括建筑物、栅栏、景观、铺筑路面和其他加建物。此外，若只征收物业的一部分，则公平赔偿还可能包括因为部分征收而导致的剩余物业之任何可衡量的价值损失。

公平赔偿基于本郡对被征收物业的估值以及对剩余物业造成损害的估计计算。本郡程序以联邦和州法规为指引，旨在保护受到道路权征收影响的物业业主以及其他纳税人。

程序 —— 估值程序由经验丰富且符合资格的本郡雇员，或与本郡订立合约的独立估价师进行。估价师基于下列因素确定价值：

- 对比当地房地产市场内近期出售的类似物业
- 对待征收改建物的成本与折旧的了解与考量，及
- 物业的收入潜力（如适用）。

符合资格的估价师将在估值程序的首个环节查验待征收物业。物业业主将提前 15 天收到估价意向的书面通知。业主有机会安排估值师前来现场考察，并在估值师详细查验物业期间陪同。

在公众了解即将开展的道路项目后导致被征收物业价值的增减，在估值过程中将忽略不计。

待最终价值估计的完整性及准确性获得审查后，本郡将确定公平赔偿。本郡提供的公平赔偿包括要约购买被确定没有经济价值的剩余物业，通常被称作“无经济价值的残留物 (non-economic remnant)”。

征收程序

拜访业主的道路权代理，已就本郡对被征收物业的价值开展研究，且可通过地图和其他数据解释征收对物业的影响。本郡的要约将以书面形式确认，同时随附征收汇总表以及估价或其他估值报告（确定征收金额的依据）。

代理是公证人，且获授权取得道路权的地役权文件或购买物业的契据，但须为郡路政官员所接受。

根据管理征收的本郡、州和联邦程序，代理不得参与“私下交易”，且仅限于在估价程序中指定的金钱价值。但是，本郡可根据业主提出

的新价值证据（包括记录在案的专业估价），审核并重新考虑其立场。

本郡不会采取强迫物业业主接受要约的行动。本郡不得将征用时间提前，也不得推迟向法院交存以供业主使用的资金。

物业业主无需接受本郡要约或订立其认为不公的协议。除非宣布紧急情况，否则业主有至少 40 天的时间接受或拒绝本郡要约。拒绝接受，即表示双方无法就物业价值达成一致。

若双方无法就赔偿金额达成一致或结清产权，则本郡会提起征用诉讼。提起该诉讼后，将确定一个审讯日期。然而，业主可选择在法院审讯前诉诸具约束力（若金额不超过 20,000 美元）或不具约束力（若金额在 20,000 美元到 50,000 美元之间）的仲裁。超过 50,000 美元的金额不能仲裁。

即便已提起征用诉讼，双方仍可以通过讨论和协商解决分歧。提起诉讼可令本郡继续开展施工项目。

改建物

若本郡征收地役权，其还必须征收在地役权区域内的任何建筑或其他改建物。若必须要移除建筑物，本郡可能会允许业主保留这些改建物。有利益关系的业主应与其道路权代理讨论该可能性。

付款

若业主签署地役权文件或出售契据且经路政官员批准，则将继续进行产权转移和付款。在私人出售中，业主负责结清产权的任何产权负担，如物业的未结税款、评税、按揭、剩余租赁以及任何其他留置权。道路权代理及 / 或本郡代表将帮助业主结清产权。在郡契据记录中记录向本郡转让清晰产权的地役权文件或担保契据之前，不得做出付款。

地役权文件或契据记录在案后，将授权拟备一张赔偿物业业主的支票。一般而言，若产权没有瑕

疵或产权负担，物业业主会在路政官员批准征收的大约四周后收到地役权或物业的付款。

若提起征用诉讼，则将根据法院命令将本郡确定的公平赔偿金额交存到法院。

物业业主有权就向本郡转让物业而产生之公平合理费用获得报销。该等费用包括但不限于提前偿还物业负担的现有记录在案按揭的罚金，按揭解除费用以及本郡部分的房产税。

持有权

在物业业主收到议定的购买价格或向法院交存供其使用且等于本郡确定的公平赔偿估计的金额之前，物业业主不必交出物业的持有权。

开始谈判后，物业业主以及占用物业的租户将获得本郡有意征收物业的书面通知。在通知后的 90 天或付款后的 30 天（以较迟者为准）内，业主或租户都不需要从家中、农场或营业地点搬出。然而，若收购不需要业主搬出，则收购物业的协议可要求业主在付款后交出物业的空置持有权。

本郡理解，搬迁需要合理的时间。若物业在数月内不需要使用，则业主或租户可获准在短期内继续入住。本郡向业主或租户收取的租金不得超过物业之于短期占用人的公允租赁价值。

有关搬迁及搬迁福利的更多具体信息，请参阅搬迁援助计划的本郡宣传单。

不得歧视

克拉卡马斯郡交通和发展部致力于遵守 1964 年《民权法案》第六章、《美国残疾人法案》(ADA) 第二章和所有其他的非歧视指令。如需获取更多信息，便利措施或要提出投诉，请联系 dtdcompliance@clackamas.us。

道路及公共



项目的土地征收:

克拉卡马斯郡土地征收计划以及克拉卡马斯郡发展局

交通

和发展部

发展服务大楼 (Development Services Building)

150 Beaver Creek Road
Oregon City, OR 97045

www.clackamas.us/transportation

路权办公室 (RIGHT OF WAY OFFICE)

交通

和发展部

发展服务大楼 (Development Services Building)

150 Beaver Creek Road
Oregon City, OR 97045
503-742-4674

2024 年 2 月