

CASOS PRÀCTICS DE VALORACIONS AGRÀRIES

Ponent: PAU OROMÍ MARTÍ - ENGINYER AGRÒNOM - COL.LEGIAT 775-CAT

MÈTODE DE COMPARACIÓ

- És un mètode idoni per a valorar bens immobles o mobles amb la finalitat de conèixer el preu orientatiu de mercat.
- Es basa en el principi d'Analogia.
- Requereix que existeixi un mercat suficient, lliure i representatiu de bens d'anàlogues característiques.

DESCRIPCIÓ DEL CAS PRÀCTIC

- **ENCÀRREC**: Valoració d'una finca agroforestal amb varies construccions ubicada al nord del municipi de Blanes amb la finalitat de conèixer el preu orientatiu de mercat.
- **DADES DE PARTIDA**: Escripures amb identificació i descripció registral, que inclou plànol antic d'una finca de 2,9670 Ha (superfície registral).

DESCRIPCIÓN:

RUSTICA: PIEZA DE TIERRA en término de la villa de Blanes, de cabida dos hectareas noventa y seis áreas setenta centiáreas, poco más o menos, en el lugar llamado en parte Pins de Na Metlla, en parte Torrent de las Vernas y en parte Torrent del Mal Compas; en parte de la cual hay edificado una CASA, vivienda unifamiliar, compuesta de planta baja y piso alto, con una superficie construida de setenta metros cuadrados por planta, o sea, en total ciento cuarenta metros cuadrados. LINDA: en junto por Oriente, parte con propiedad de Narciso Vilar, antes Ramón Monco, parte con un camino que conduce al punto llamado Mont Barbat, y a la villa de Vidreras; y parte con terreno de la herencia de Francisco Puig; por mediodía, parte con terreno de la herencia de Francisco Puig y parte con la de Bonoso Rams; por poniente, parte con la de Jaime María Oms, hoy su heredero y parte con la de Jaime Pon Tossas, antes con Antonio Hostench; y por cierzo, parte con la del mismo Pons, antes Hostench, parte con la de Salvador Rams, parte con el citado camino de Mont Barbat y Vidreras y parte con la de Joaquín Rams, antes José Rams, atraviesa por el camino que conduce a la capilla de San Pedro del Bosch.

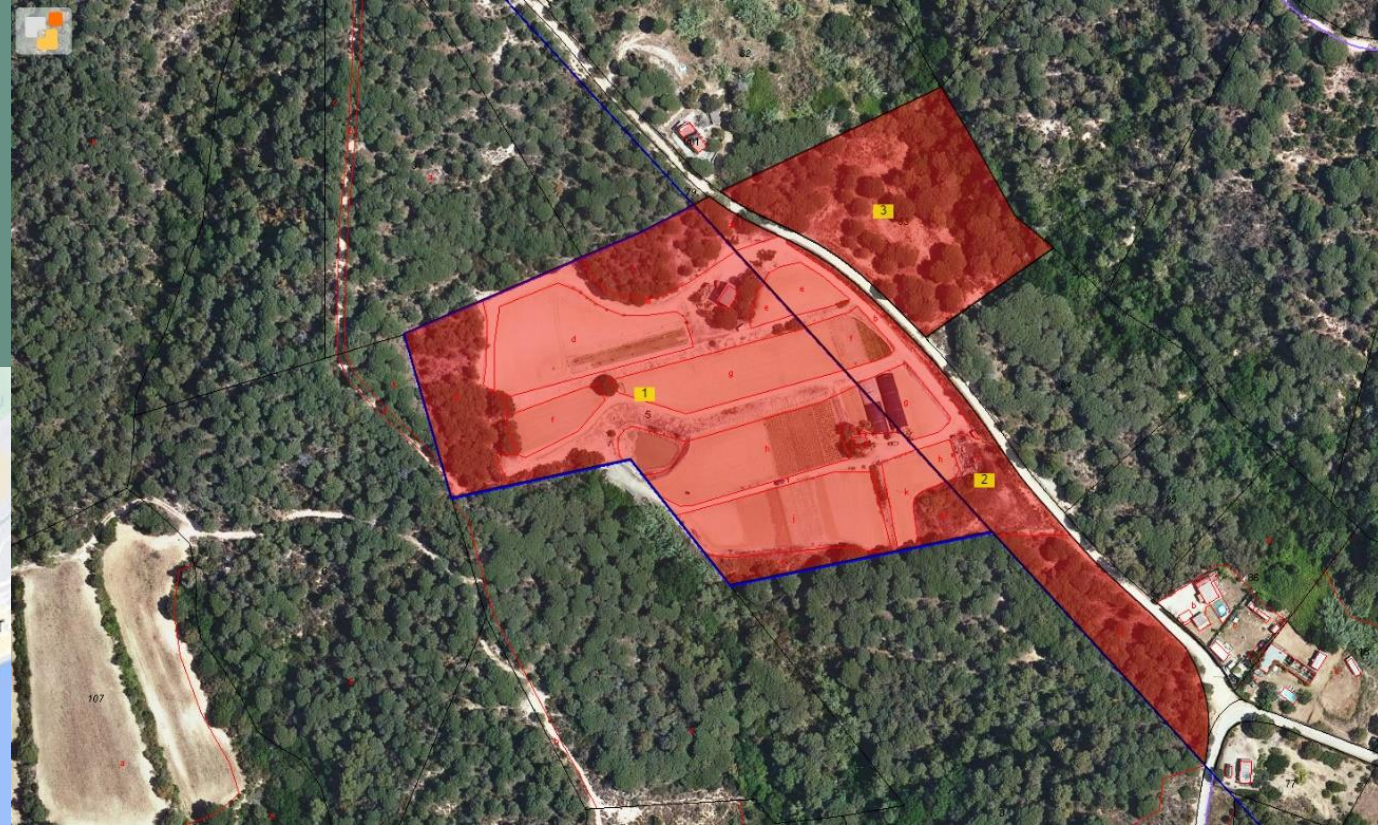
ACTUACIONS PRÈVIES: Correspondència entre Registre, Cadastre i Realitat física.

- A l'escriptura facilitada pel Client figuren dues parcel·les cadastrals que a dia d'avui no existeixen. Es corresponen amb identificacions del cadastre antic. També es descriu que la finca es troba entre dos torrents encara existents.
- A partir de la consulta efectuada al Cadastre, s'obté la correspondència del cadastre antic amb el nou.
- Contrastada aquesta informació amb el plànol de la finca adjunta a l'escriptura i amb la realitat observada durant la visita practicada, es desprèn que hi ha una parcel·la cadastral més.

DADES CADASTRALS: Permet la localització exacta de la finca, la visualització per ortofoto i poder disposar de moltíssima informació.

- Municipi: Blanes - Polígon: 1 - Parcel·la: 1 - Superfície: 2,6064 Ha.
- Municipi: Lloret de Mar - Polígon: 1 - Parcel·les: 1 i 2 - Superfície: 1,8365 Ha

LOCALITZACIÓ DE LA FINCA:



VISITA A LA FINCA I PRESA DE FOTOGRAFIES:



DESCRIPCIÓ EXHAUSTIVA DE LA FINCA A TAXAR:

- La finca s'identifica amb la parcel·la 1 del polígon 1 del cadastre de Blanes i les parcel·les 1 i 2 del polígon 1 del cadastre de Lloret. Compta amb una superfície total de 4,4429 Ha.
- Es localitza al nord del nucli urbà de Blanes i l'entorn immediat és principalment forestal amb algun camp de cultiu i disseminat de cases.
- Té un bon accés pel camí de Sant Pere del Bosc, que divideix la finca en dues peces.
- La major part de la finca té aprofitament forestal, format per bosc de pi.
- També hi ha una part agrícola, que representa al voltant del 35% de la superfície total, distribuïda en terrasses, que es destina actualment a l'explotació de cultius hortícoles a l'aire lliure.

DESCRIPCIÓ EXHAUSTIVA DE LES INFRAESTRUCTURES I LES CONSTRUCCIONS:

- L'aigua de reg procedeix de dos pous no inscrits a l'ACA. També disposa d'una bassa d'aigua excavada a terra sense cobriment i un dipòsit de formigó. La porció agrícola es troba vallada en el seu perímetre, amb alguns trams en mal estat.
- L'edificació principal està distribuïda en planta baixa (garatge) i planta pis (menjador, cuina, bany i 3 habitacions). Construïda amb materials senzills a l'any 1975 (segons dades del cadastre), però no s'ha pogut verificar l'antiguitat. El seu estat de conservació és deficient, requereix una reforma integral. Disposa de subministrament elèctric de xarxa i aigua de pou. No té sistema de sanejament ni calefacció. Segons amidaments realitzats, l'habitatge compta amb 120 m² construïts. Aquesta construcció està inscrita al Registre.
- Hi ha un magatzem de 32 m², sense pavimentar, amb subministrament elèctric i estat de conservació normal per a l'ús que es destina. Aquesta construcció, de l'any 1986, no es troba inscrita al Registre.
- Hi ha dos hivernacles tipus túnel, amb estructura metàl·lica i coberta de plàstic, d'uns 190 m², que actualment s'utilitzen per a guardar maquinària i per a manipular els productes hortícoles.

DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ URBANÍSTICA:

- Segons el Pla d'Ordenació Urbanística municipal (POUM) de Blanes, la parcel·la 1 del polígon 1 està classificada com a Sòl no urbanitzable i qualificada amb la Clau 22 - Agroforestal.
- Segons el POUM de Lloret de Mar, les parcel·les 1 i 2 del polígon 2 estan classificades com a Sòl no urbanitzable i qualificades amb la Clau 5.3. Forestal.
- La Finca no es troba inclosa en cap espai PEIN ni Xarxa Natura 2000.
- S'ha consultat la situació urbanística a: 
 - Registre de Planejament urbanístic de Catalunya (<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/inici/ca/index.html>)
 - Mapa de planejament urbanístic de Catalunya (<http://dtes.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do>)
 - Ajuntament dels municipis (consulta presencial o a través web)

ANÀLISI DE MERCAT - TERRENY (I). -

S'han recopilat mostres d'ofertes recents de finques rústiques amb característiques similars a la que es valora, emplaçades a la mateixa comarca i que estan actualment a la venda.

➤ REFERÈNCIA 1. Terme municipal: Amer

Descripció i característiques: Terreny rústic. Accés per camí.

Superfície (ha): 5,84; Valor total oferta: 90.000 €

Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 14.640 €/ha

Font. Immobiliària www.idealista.com (Particular); Data de la mostra: octubre 2023

➤ REFERÈNCIA 2. Terme municipal: Lloret de Mar

Descripció i característiques: Terreny rústic situat al costat de la rotonda direcció a Blanes.

Superfície (ha): 2,23; Valor total oferta: 140.000 €

Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 59.529 €/ha

Font. Immobiliària www.fotocasa.es (Inmobiliària OB); Data de la mostra: octubre 2023

ANÀLISI DE MERCAT - TERRENY (II). -

➤ REFERÈNCIA 3. Terme municipal: Lloret de Mar

Descripció i característiques: Finca rústica situada entre les urbanitzacions Mas Romeu i els Pinars.
Construcció en ruïnes.

Superfície (ha): 2,00; Valor total oferta: 50.000 €

Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 23.750 €/ha

Font. Immobiliària www.idealista.com (Finques City grup); Data de la mostra: agost 2023

➤ REFERÈNCIA 4. Terme municipal: Maçanet de la Selva

Descripció i característiques: Terreny rústic principalment agrari, pla i amb bon accés.

Superfície (ha): 2,9727; Valor total oferta: 50.000 €

Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 15.979 €/ha

Font. Immobiliària www.idealista.com (Finques Niu); Data de la mostra: octubre 2023

➤ REFERÈNCIA 5. Terme municipal: Sils

Descripció i característiques: Terreny rústic pla i amb pou d'aigua. Possibilitat de construir un magatzem.

Superfície (ha): 1,6193; Valor total oferta: 60.000 €

Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 35.200 €/ha

Font. Immobiliària www.habitacalia.com (Inmofincas CRM Group); Data de la mostra: agost 2023

ANÀLISI DE MERCAT - CONSTRUCCIÓ MASIA (I). -

S'han recopilat mostres d'ofertes recents de cases rústiques amb característiques similars a la que es valora, emplaçades a la mateixa comarca i que estan actualment a la venda.

➤ **REFERÈNCIA 1. Terme municipal: Lloret de Mar**

Descripció i característiques: Casa aïllada distribuïda en 4 habitacions, un bany, garatge i jardí. S'ha de reformar completament.

Superfície construïda (m²): 152; Valor total oferta: 120.000 €

Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 750 €/m²

Font. Immobiliària www.fotocasa.es (Inmobiliària OB); Data de la mostra: octubre 2023

➤ **REFERÈNCIA 2. Terme municipal: Vidreres**

Descripció i característiques: Masia en estat original per reformar. Molt bona orientació i ubicació. Té camps de cultiu, pineda, pou i construccions auxiliars.

Superfície construïda (m²): 350; Valor total oferta: 292.000 €

Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 793 €/ha

Font. Immobiliària www.idealista.com (Particular); Data de la mostra: agost 2023

➤ **REFERÈNCIA 3. Terme municipal: Llagostera**

Descripció i característiques: Masia per rehabilitar distribuïda en dues plantes. Té llum i tres pous d'aigua.

Superfície construïda (m²): 340; Valor total oferta: 325.000 €

Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 908 €/ha

Font. Immobiliària Finques Niu; Data de la mostra: octubre 2023

ANÀLISI DE MERCAT - CONSTRUCCIÓ MASIA (II). -

➤ REFERÈNCIA 4. Terme municipal: Tordera

Descripció i característiques: Casa aïllada situada a Tordera Parc. Compta amb tres dormitoris i dos banys.
Superfície construïda (m²): 238; Valor total oferta: 199.000 €
Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 794 €/m²
Font. Immobiliària www.fotocasa.es (HIPOGES); Data de la mostra: octubre 2023

➤ REFERÈNCIA 5. Terme municipal: Tordera

Descripció i característiques: Casa aïllada per reformar situada a la urbanització Roca Rossa 2.
Superfície construïda (m²): 60; Valor total oferta: 50.000 €
Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 792 €/m²
Font. Immobiliària www.fotocasa.es (Particular); Data de la mostra: octubre 2023

➤ REFERÈNCIA 6. Terme municipal: Lloret de Mar

Descripció i característiques: Casa per reformar situada en una urbanització.
Superfície construïda (m²): 98; Valor total oferta: 75.800 €
Valor unitari (descomptant marge 5% despeses comercialització i negociació): 735 €/m²
Font. Immobiliària www.fotocasa.es (HIPOGES); Data de la mostra: octubre 2023

HOMOGENITZACIÓ DELS VALORS UNITARIS - TERRENY

La homogeneïtzació de la informació de mercat s'ha realitzat per comparació atenent a les diferències entre els testimonis seleccionats i la finca que es valora. S'ha tingut en compte l'emplaçament, l'accés, la dimensió, la orografia, els aprofitaments, la qualitat agronòmica del sòl, ...

Referència	Població	Superfície (Ha)	Valor unitari (€/Ha)	Coefficient homogeneïtzació	Valor unitari (€/Ha)
1	Amer	5,84	14.640	1,20	17.568
2	Lloret de Mar	2,23	59.529	0,70	41.670
3	Lloret de Mar	2,00	23.750	1,05	24.938
4	Maçanet de la Selva	2,97	15.979	1,20	19.175
5	Sils	1,62	35.200	0,75	26.400

De resultes de la homogeneïtzació i ponderació de les ofertes de mercat seleccionades, s'obté un **Valor unitari mig (homogeneïtzat) de la finca a taxar de l'ordre de 25.950 €/ha.**

HOMOGENITZACIÓ DELS VALORS UNITARIS -CONSTRUCCIÓ MASIA

La homogeneïtzació de la informació de mercat s'ha realitzat per comparació atenent a les diferències entre els testimonis seleccionats i la construcció d'ús residencial que es valora. S'ha tingut en compte l'emplaçament, l'accés, la dimensió, la qualitat constructiva i l'estat de conservació.

Referència	Població	Superfície Construïda (m²)	Valor unitari (€/m²)	Coefficient homogeneïtzació	Valor unitari (€/m²)
1	Lloret de Mar	152	750	1,00	750
2	Vidreres	350	792	0,90	713
3	Llagostera	340	908	0,85	772
4	Tordera	60	791	0,95	751
5	Tordera	238	794	0,95	754
6	Lloret de Mar	98	734	0,95	697

De resultes de la homogeneïtzació i ponderació de les ofertes de mercat seleccionades, s'obté un Valor unitari mig (homogeneïtzat) de la construcció a taxar de l'ordre de **740 €/m²**.

SUPERFÍCIES ADOPTADES:

- Pel que fa al terreny, la superfície que s'adoptarà és la de Cadastre, significativament major que la inscrita en el Registre, però que és considerada com la superfície física real del terreny.

Terreny	Superfície segons Registre	Superfície segons cadastre	Superfície comprovada	Superfície adoptada
Sòl agroforestal	2,9670 ha	4,4429 ha	4,4429 ha	4,4429 ha

- Pel que fa a les construccions, les superfícies adoptades són:

Construccions	Superfície segons Registre	Superfície segons cadastre	Superfície comprovada	Superfície adoptada
Habitatge	140 m ²	130 m ²	120 m ²	120 m ²
Magatzem	No consta	32 m ²	32 m ²	32 m ²
Hivernacles	No consta	No consta	380 m ²	380 m ²

VALOR DEL TERRENY.-

- A partir de la superfície adoptada de la finca i el valor unitari del terreny (sòl), avaluat pel mètode de Comparació, es calcula el valor total del terreny:

Terreny	Superfície	Valor unitari	Valor TOTAL
Sòl agroforestal	4,4429 ha	25.950 €/ha	115.293,26 €

VALOR DE LES CONSTRUCCIONS.-

- A partir de les superfícies considerades i del valor unitari obtingut, calculat a partir del mètode de comparació (habitatge) o del cost de reposició (magatzem i hivernacles):

Construcció	Superfície	Valor unitari	Valor TOTAL
Habitatge	120 m ²	740 €/m ²	88.800,00 €
Magatzem	32 m ²	190 €/m ²	6.080,00 €
Hivernacles	380 m ²	18 €/m ²	6.840,00 €
		TOTAL	101.720,00 €

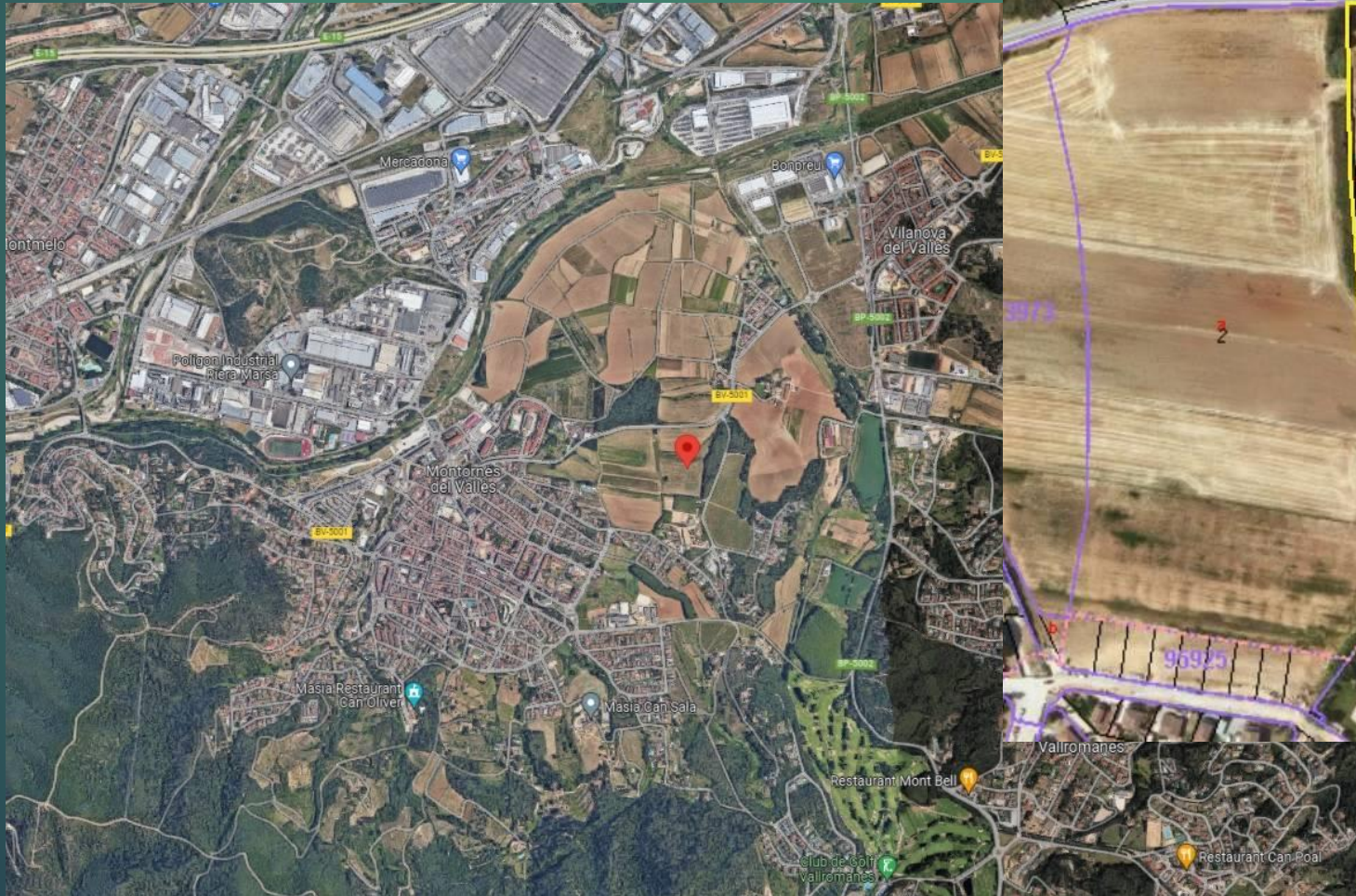
MÈTODE D'ACTUALITZACIÓ DE RENDES

- És un mètode idoni per a valorar bens immobles o mobles que generen una activitat econòmica (renda real) o que podrien arribar a generar-la (renda potencial).
- Es basa en el principi d'Anticipació dels beneficis de l'activitat associada al bé a taxar, que s'ha escollit aplicant el principi de Millor i major ús.
- Requereix que el bé sigui susceptible de generar una activitat econòmica i també que es puguin determinar els beneficis futurs previstos.

DESCRIPCIÓ DEL CAS PRÀCTIC

- **ENCÀRREC**: Obtenció del valor indemnitzatori dels béns i drets afectats pel "Projecte de condicionament dels pous i el dipòsit regulador de Can XXX", sobre la FINCA Núm. 06, de Montornès del Vallès, havent-se de referir la valoració a la data d'inici de l'expedient de just preu de l'expropiació.
- **DADES DE PARTIDA**: Segons la relació concreta i individualitzada de béns i drets afectats pel Projecte, aprovada definitivament, les afeccions derivades de les obres d'execució són les següents:
 - Expropiació de domini: 224,48 m².
 - Ocupació temporal: 1.174,19 m².
 - Servitud de pas: 2.940,19 m².

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:



VISITA A LA FINCA I PRESA DE FOTOGRAFIES:



DESCRIPCIÓ DE LA FINCA A TAXAR I DE L'ACTIVITAT REAL O POTENCIAL:

- La finca afectada pel procediment expropiatori està dividida en tres parts ben diferenciades:
 - La zona nord, que es dedica a aprofitaments agrícoles en règim de regadiu, concretament conreus extensius (majoritàriament cereals), que s'alternen amb conreus hortícoles (habitualment calçots i mongeta seca).
 - La porció est, ocupada per bosc.
 - L'àrea sud, que es correspon amb el recinte del "Merendero de Can XXX", que s'explota comercialment i s'obre al públic com a berenador i espai lúdic.
- Els usos o aprofitaments serien:
 - Segons Cadastre: conreu de regadiu, horta, pineda per a fusta i una petita part improductiva.
 - Segons SIGPAC: Terres de labor en regadiu, horta, forestal, fruiters, i petites superfícies de pastura arbustiva, improductius, elements del paisatge i vials.

ALTRES QÜESTIONS D'INTERÈS:

- Qualificació urbanística: la Finca es troba classificada segons el planejament urbanístic municipal vigent com a Sòl No Urbanitzable, amb la categoria d'àrea comuna, clau 24.
- Interès ambiental: la Finca es troba inclosa dins de l'Espai Natural de protecció especial de la Xarxa Natura 2000 "Serres del litoral Septentrional", espai declarat protegit des de l'any 2014

MARC LEGAL APLICABLE:

- Les valoracions amb finalitats expropiatòries o d'interès públic s'han de basar en la següent normativa legal:
 - Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
 - Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

VALORACIÓ DEL SÒL AGRÍCOLA - PREMISSES (I):

- **Fonts d'informació consultades:** S'adopten les variables productives i microeconòmiques d'àmbit comarcal o provincial, segons les bases estadístiques de pública consulta que editen regularment fonts del MAPA i del DARP, així com a partir de la pròpia experiència d'aquesta Pèrit.
- **Ús del sòl:** Es consideren dos aprofitaments, representatius i ben adaptats a l'àrea geogràfica que ens ocupa, que coincideixen amb els que es cultiven a la realitat: cereal d'hivern i mongeta seca.
- **Paràmetres macroeconòmics:** S'adoptarà com a tipus de capitalització (segons la Disposició addicional setena de la Llei 7/2015), el valor mig de les dades publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys (o 36 mesos) anteriors a la data a la que s'ha de referir la valoració: En el cas que ens ocupa, el tipus de capitalització a aplicar és del 2,12%.
 - Cal consultar-ho a la Taula "Tipo de interés a 30 años. Entre titulares de cuentas. Op. simples al contado. Bonos y obligaciones del Estado no segregados".

VALORACIÓ DEL SÒL AGRÍCOLA - PREMISSES (II):

- **Variables productives i microeconòmiques:** Els valors adoptats per al càlcul de la renda anual són:
 - **Rendiment unitari de cada conreu:** S'adoptarà el rendiment mig dels cultius en règim de regadiu, segons les estadístiques definitives publicades pel DARP (mitjana del període 2017-2020): 1.175 kg/ha de mongeta, 5.895 kg/ha de gra d'ordi i 4.716 kg/ha de palla de cereal (considerant una proporció de gra/palla de 5/4).
 - **Ingressos:** Ens hem basat en l'estadística de preus percebuts pel pagès del DARP (mitjana de les campanyes 2017-2020): 5,68 €/kg de mongeta seca, 0,19 €/kg per a gra d'ordi i 0,06 €/kg per a la palla de cereal.
 - **Marge brut de l'activitat agrícola:** S'adopta l'índex de rendibilitat que aplica l'Agència Tributària en el càlcul del sistema de tributació per mòduls en el mètode d'estimació objectiva del IRPF: 0,26, tant per als cereals com per a les lleguminoses gra.

VALORACIÓ DEL SÒL AGRÍCOLA - CÀLCULS:

- Valor unitari del sòl (Mètode Actualització de rendes): $V = R / r$
- Renda anual (R): 1.049,54 €/ha, resultat d'adoptar la mitjana resultant dels dos aprofitaments considerats: ordi i mongeta seca.

Conreu	Rendiment unitari (kg/ha)	Preu percebut (€/kg)	Índex Rendiment net	Renda neta obtinguda (€/any)
Ordi	5.895 (gra) 4.716 (palla)	0,19 (gra) 0,06 (palla)	0,26	364,02
Mongeta seca	1.175	5,68	0,26	1.735,07
Mitjana				1.049,54

- Tipus d'interès (r): 2,12% (segons s'ha justificat anteriorment).
- Valor unitari del sòl (purament rústic): 49.506,80 €/ha, o el seu equivalent de 4,95 €/m².

DETERMINACIÓ DEL FACTOR DE LOCALITZACIÓ (I):

- El **FACTOR DE LOCALITZACIÓ (L)** s'obté del producte de tres factors de correcció: $L = U_1 \cdot U_2 \cdot U_3$
- El **FACTOR DE CORRECCIÓ (U_1)** avalua l'accessibilitat a nuclis de població, i es calcula així:

$$U_1 = 1 + [P_1 + P_2 / 3] \cdot (1 / 1.000.000) \quad \text{Essent:}$$

- P_1 : el nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell (en el nostre cas, els pertanyents a les poblacions de Montornès del Vallès, Martorelles, Montmeló, Santa Maria de Martorelles, Vallromanes i Vilanova del Vallès).
- P_2 : el nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte normal (en el nostre cas, aquest àmbit inclou la totalitat de la comarca del Vallès Oriental - excloent els municipis del radi de 4km-, del Vallès Occidental, del Barcelonès i la pràctica totalitat dels municipis del Maresme).
- **Factor de correcció (U_1):** 2,62 (atenent a les dades de població de l'any 2020).

DETERMINACIÓ DEL FACTOR DE LOCALITZACIÓ (II):

- El **FACTOR DE CORRECCIÓ (U_2)** avalua l'accessibilitat a centres d'activitat econòmica, i es calcula així:

$$U_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d \quad \text{Essent:}$$

- **d**: la distància en kilòmetres des de l'immoble objecte de valoració a centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees de intermodalitat, així com a proper a grans complexos urbanístics d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que desenvolupa l'explotació considerada en la valoració: S'ha adoptat un valor de 14,9 km, que és la distància de la finca al CIM VALLÈS, Central Integrada de Mercaderies del Vallès, ubicat a Santa Perpètua de Mogoda.
- **Factor de correcció (U_2):** 1,45.

DETERMINACIÓ DEL FACTOR DE LOCALITZACIÓ (III):

- El **FACTOR DE CORRECCIÓ** (U_3) avalua la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, i es calcula així:

$$U_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t) \quad \text{Essent:}$$

- **p**: el coeficient de ponderació que mesura la qualitat ambiental o paisatgística (prenent valors compresos entre 0 i 2). S'ha verificat que la finca es troba actualment inclosa dins d'un espai de protecció especial de la Xarxa Natura 2000, anomenat "Serres del litoral Septentrional", pel que s'assignarà a **p** el valor 1.
- **t**: el coeficient que mesura el règim d'usos i activitats (podent prendre valors compresos entre 0 i 7). Donat que a més dels usos pròpiament agraris, hi ha l'activitat de berenador, s'adopta el mateix criteri que estableix el Jurat d'Expropiació a la seva resolució i se li atorga el valor de 4.
- **Factor de correcció (U_3): 1,60.**

DETERMINACIÓ DEL FACTOR DE LOCALITZACIÓ (IV):

- El Factor global de localització, obtingut del producte dels tres coeficients de correcció calculats, resulta igual a 6,07.

CÀLCUL DEL VALOR UNITARI DEL SÒL I DE LES AFECTACIONS:

- Valor unitari del sòl (en aplicació del que es disposa a la Llei 7/2015): 300.506 €/ha, o el seu equivalent de 30,05 €/m².
- Valor unitari de les afectacions:

Afectacions	Percentatge d'afecció	Valor unitari de l'afecció
Expropiació de domini	100%	30,05 €/m ²
Servitud de pas	60%	18,03 €/m ²
Ocupació temporal	10%	3,01 €/m ²

RESUM DE LA VALORACIÓ (I):

	Superfície afectada (m ²)	Valor unitari de l'afecció (€/m ²)	TOTAL
Expropiació de domini	224,48	30,05	6.745,76
Servitud de pas	2.940,19	18,03	53.011,63
Ocupació temporal	1.174,19	3,01	3.528,51
TOTAL VALOR DEL SÒL AFECTAT			63.285,90

PREMI D'AFECCIÓ:

Segons s'estableix a l'article 47 de la LEF, en tots els casos d'expropiació, s'abonarà a l'expropiat, a més del preu just fixat en la pròpia llei, un cinc per cent com a Premi d'afecció.

Aquest premi d'afecció s'estableix exclusivament sobre els béns expropiats i els que existeix una privació definitiva del seu ús o aprofitament, pel que no serà d'aplicació sobre la part afectada per servitud ni ocupació temporal.

RESUM DE LA VALORACIÓ (II):

- A la taula següent, es facilita els valors indemnitzatoris dels béns i drets afectats pel "Projecte de condicionament dels pous i el dipòsit regulador de Can XXX", sobre la FINCA Núm. 06, de Montornès del Vallès

Valor del sòl afectat per expropiació:	6.745,76 €
Valor del sòl afectat per servitud de pas:	53.011,63 €
Valor del sòl afectat per ocupació temporal:	3.528,51 €
Total valor del sòl:	63.285,90 €
5% en concepte de premi d'afecció (5%/6.745,76 €)	337,29 €
TOTAL BENS I DRETS AFECTATS:	63.623,19 €

MÈTODE DE COST DE REPOSICIÓ

- És un mètode idoni per a valorar bens immobles (construccions) o mobles per a tot tipus de finalitats, especialment indicat per a la valoració de vols. Es complementari al mètode de Comparació o d'Actualització de rendes.
- Es basa en el principi de Substitució o Reemplaçament.
- Requereix que el bé a taxar es pugui reemplaçar (construir o adquirir).

DESCRIPCIÓ DEL CAS PRÀCTIC

- **ENCÀRREC**: Valoració dels vols de caràcter agropecuari i forestal afectats pel Projecte de reparcel·lació "PDU d'Activitat Econòmica de la Plana de Lleida" a 87 parcel·les majoritàriament agrícoles al terme municipal de Lleida.
 - Valoració d'elements constructius: per exemple, naus d'ús agrícola o ramader i instal·lacions i infraestructures agrícoles.
 - Valoració de vols agroforestals (susceptibles de valorar pel mètode de cost): per exemple, arbrat sense aprofitament agrícola.
 - Valoració de vols agroforestals (no susceptibles de valorar pel mètode de cost): per exemple, plantacions agrícoles i peus aïllats d'arbrat agrícola.

VALORACIÓ D'UNA CONSTRUCCIÓ (I):

➤ **Descripció del vol, Construcció:** Nau agrícola nº 1 de la Finca N.

- **Ubicació:** Situada al sud-est de la Finca N (coordenades de localització aproximades: 41.588254, 0.707898), amb orientació predominant SO-NE.
- **Tipologia constructiva:** Estructura amb pilars i encavallades de formigó, tancament de maó ceràmic revestit, coberta a dues aigües amb teula ceràmica, paviment de formigó, porta metàl·lica a la façana nord, finestres tipus guillotina de fibra de vidre als laterals est i oest. Interiorment, es troba dividida en corralines de formigó, compta amb slat de formigó.
- **Superfície construïda:** 807 m², segons dades del cadastre.
- **Any de construcció aproximat:** 1986. **Estat de conservació:** Regular.
- **Usos:** Abans la nau albergava aus reproductores, però a l'any 2002 es va rehabilitar per canvi d'orientació productiva. Actualment es fa engreix de porcs, amb capacitat per a 750 caps.

VALORACIÓ D'UNA CONSTRUCCIÓ (II):

➤ Presa de fotografies:



➤ Criteris de valoració:

- Es determinarà el valor de la construcció a partir del cost de reemplaçament brut i deduint posteriorment la depreciació física, atenent a criteris objectius, en base a la seva vida útil, valor residual estimat, antiguitat i estat de conservació i en aplicació d'un model d'amortització lineal, d'acord amb els criteris establerts al Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre.

VALORACIÓ D'UNA CONSTRUCCIÓ (III):

➤ Premisses de valoració:

- Valor de reposició brut unitari, $VA = 180,00 \text{ €/m}^2$ (corresponent a una construcció tipus nau de cria, segons el quadre de valors bàsics del manual "Valors bàsics dels immobles rústics a Lleida 2023" publicat per l'Agència Tributària de Catalunya anomenat:).
- **Coefficient corrector (β):** 0,8183. Aquest coeficient s'obté a partir de considerar l'antiguitat i estat de conservació de l'element, segons la taula de l'Annex II del Reial Decret 1492, de 24 d'Octubre. Les premisses considerades són les següents:
 - **Antiguitat de l'element (a):** 85%. Es correspon amb el percentatge transcorregut de la vida útil de l'element. En aquest cas, es considera una antiguitat de 30 anys i una vida útil de 35 anys (segons valor establert a l'Annex III del Reial Decret 1492, de 24 d'Octubre).
 - **Estat de conservació:** Deficient (s'entén per conservació deficient quan precisi de reparacions de relativa importància, compromet les condicions d'habitabilitat i estabilitat).

VALORACIÓ D'UNA CONSTRUCCIÓ (IV):

➤ Premisses de valoració:

- Valor residual de l'element al final de la vida útil (VF): 18,00 €/m² (es considera un 10% del valor de reposició brut).
- Superfície (S) = 807 m²

➤ Valoració de l'element constructiu, nau n° 1 de la Finca N:

- Valor de reposició net unitari: $VA' = VA - (VA - VF) * \beta =$
 $= 180,00 \text{ €/m}^2 - (180,00 \text{ €/m}^2 - 18,00 \text{ €/m}^2) * 0,8183 = 47,44 \text{ €/m}^2$
- Valor dels elements constructius, nau: $V = N \times VA' =$
 $= 807 \text{ m}^2 \times 47,44 \text{ €/m}^2 = 38.284,08 \text{ €}$

VALORACIÓ D'UN VOL AGROFORESTAL, susceptible de valorar pel mètode de cost:

➤ **Descripció del vol:** Arbrat sense aprofitament agrícola, tanca de xiprers.

- Filera de 20 xiprers situada a les façanes sud i est de la caseta de reg (coordenades de localització aproximades: 41.589036, 0.693952). L'estat sanitari i vegetatiu és aparentment correcte. Tenen una alçada aproximada de 8,00 m. No s'ha pogut mesurar el perímetre dels troncs.

➤ **Premisses de Valoració:**

- Els xiprers es consideren com a exemplars substituïbles i es valoren pel seu cost de reposició.
- Valor unitari bàsic (V_b): $V_c + C_t + C_p + C_m$ On:

Preu de catàleg d'un exemplar de la mateix mida (V_c) = 45 €/ut

Cost de transport (C_t) = 20 €/ut; Cost de plantació (C_p) = 20 €/ut; Cost de manteniment (C_m) = 20 €/ut;

➤ **Valoració:**

- Valor de la tanca de xiprers: $V = N \times V_b = 20 \text{ ut} \cdot (45 \text{ €/ut} + 20 \text{ €/ut} + 20 \text{ €/ut} + 20 \text{ €/ut}) = 20 \text{ ut} \cdot 105 \text{ €/ut} = 2.100 \text{ €}$

VALORACIÓ D'UN VOL AGROFORESTAL, no susceptible de valorar pel mètode de cost (I):

- **Descripció del vol:** Arbrat amb aprofitament agrícola, plantació regular de presseguers.
 - Plantació regular de préssec de la varietat Allstar. La superfície total afectada és de 0,6623 Ha. Els arbres estan disposats en fileres en sentit O-E, en un marc de plantació regular de 4,60 m de carrer i de 2,60 m entre peu i peu. L'estat sanitari i vegetatiu és correcte. El sistema de formació és en vas, la plantació es troba en plena producció.
- **Criteris de valoració:**
 - L'arbrat agrícola es valora a partir de la capitalització, a la taxa del mercat, de les rendes esperades durant el període de temps que li resta per arribar a la seva vida útil, calculades a partir dels ingressos bruts reals o potencials, i deduint posteriorment els costos d'explotació (que inclouen els costos variables, els costos fixos i els costos financers), així com la renda lligada al sòl.

VALORACIÓ D'UN VOL AGROFORESTAL, no susceptible de valorar pel mètode de cost (II):

➤ Premisses de valoració:

- Superfície: $S = 0,6623$ ha.
- Producció mitjana: 21.867 kg/ha (valor mig dels últims cinc anys per a la comarca del Segrià segons estadístiques del DARP).
- Preu mig percebut per l'agricultor: 0,6378 €/kg (valor mig dels últims cinc anys a Catalunya segons estadístiques del DARP).
- Ingressos anuals: 13.947 €/ha. (resultat de multiplicar la producció mitjana pel preu)
- Despeses d'explotació: 70% dels Ingressos anuals = 9.763 €/ha.
- Despeses estructurals: 10% dels Ingressos anuals = 1.395 €/ha
- Cànon d'arrendament de la terra: 512 €/ha (a fi de valorar exclusivament els vols)

VALORACIÓ D'UN VOL AGROFORESTAL, no susceptible de valorar pel mètode de cost (III):

➤ Premisses de valoració:

- Renda anual mitjana (R): Ingressos - ($\sum$ despeses i cànon arrendament) =
= 13.947 €/ha - (9.763 €/ha + 1.395 €/ha + 512 €/ha) = 2.277 €/ha = 0,2277 €/m²
- Vida útil pressec: 16 anys; Anys per a completar vida útil: n = 8 anys.
- Actualització: Tipus d'interès: r = 2,23%; Taxa d'inflació: t = 2,60%

➤ Valoració:

- Valor actual plantació de préssec: $S \times \sum_{(i=1; i=n)} R \times [(1+t)^i / (1+r)^i] =$
= 6.623 m² $\times \sum_{(i=0; i=8)} 0,2277 \text{ €/m}^2 \times [(1,0026)^i / (1,0223)^i] = 12.262,62 \text{ €}$

MOLTES GRÀCIES

Ponent: PAU OROMÍ MARTÍ - ENGINYER AGRÒNOM - COL.LEGIAT 775-CAT