

CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	FINCA RUSTICA (FCR)		
Provincia:	LLEIDA	Código Postal:	25593
Municipio:	SORIGUERA	Localidad:	BARO
Dirección:	FINC CUADRA DE LA TORRETA, ARCALIS POLR 9 - PARCELA, nº 70		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	09/02/2021	Fecha emisión:	19/05/2021
Fecha de visita e inspección:	12/05/2021	Fecha de certificación:	19/05/2021
Fecha de valoración:	19/05/2021	Fecha de caducidad:	19/11/2021

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULAR
Solicitante:	CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
FCR	PAULINO BIGATA MORA, JOSE BIGATA MORA	SORT	1013	26	214	14		25007000124582	100	25259A009000700000LQ	100

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular:	si	Adecuación al planeamiento:	si
Estado de Ocupación y uso:	si	Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Régimen de protección:	si	Verificación Registral:	si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:
No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.

Protección:
No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
14		1.117,00								249,29		
	FINCA	1.117,00		249,29					308,07	249,29		
	TOTALES	1.117,00		249,29			0,00	0,00	308,07	249,29		0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor por actualización de rentas de inmuebles ligados a una explotación económica, que para los inmuebles valorados asciende a DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO): **249,29 €**

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

No proceden.

Advertencias:

Existe una muy leve discrepancia entre la superficie inscrita del terreno y la catastral. No siendo objeto del presente informe la medición de la superficie de la finca, se adopta la menor de ambas, tal como se indica en el apartado 2 del artículo 5 de la Orden ECO 805/2003

La identificación de la finca se ha realizado en base a la referencia catastral inscrita en la documentación registral aportada. No obstante, se advierte que la finca no está coordinada registralmente con catastro.

Se advierte que para la obtención del valor del suelo por actualización de rentas no se ha podido disponer de las producciones reales de los tres últimos años, por lo que para el cálculo de la explotación se han utilizado las ratios medias del sector.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

JUICIO CRÍTICO

El entorno de la finca tiene un clima característico favorable para el desarrollo de productos forestales, está dominado por explotaciones agrarias en suelo de secano, dedicadas principalmente al cultivo de cereales, así como montes y praderas para la ganadería extensiva. La finca, de dimensiones muy reducidas, presenta pendientes pronunciadas; su estado de conservación es regular con respeto a la media de las parcelas del entorno próximo. Su situación, con respecto a viales y distancia a la población más cercana es buena para la realización y acceso a las labores necesarias para la práctica de dichas actividades. Su dimensión hace que se trate de un inmueble que, por si solo, no reúne las condiciones para una actividad económica forestal viable.

FIRMAS

<p>Supervisada por:</p>  <p>GUTIERREZ GARRIGA, ÁNGELS INGENIERO AGRÓNOMO</p>	 <p>POR LA SOCIEDAD:</p>  <p>FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA</p>
---	---

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.