



AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER

INFORME VALORACIÓ ARRENDAMENT FINQUES MUNICIPALS

Situació finques: Polígon 14, parcel·les 40 i 41
La pleta Nova. "LA XOPERA"
Classificació urbanística: SÒL NO URBANITZABLE
Referència cadastral: 25301A014000400000BE i 25301A014000410000BS
Municipi: VALLFOGONA DE BALAGUER
Sol·licitant: AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER

OBJECTE DE LA VALORACIÓ

Conèixer el valor de les finques per al seu Arrendament posterior.

PROPIETARI FINCA

AJUNTAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER
NIF: P-2507900-E
Domicili C. Major 31 (25680) VALLFOGONA DE BALAGUER

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DE LES FINQUES

Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida)

(aprovat definitivament el 24 /7/2007, i publicat al DOGC núm. 4982 en data 5/10/2007)

Sistema d'espais oberts

Categoria de Sòl **Sol de Protecció Preventiva** (art. 2.9 PTPP)

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya(TRLUC 1/ 2010)

Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic de VALLFOGONA DE BALAGUER

(aprovades definitivament el 23/2/83, i publicades al DOGC núm. 313 en data 18/3/83)

Classificació del Sòl: **Sòl No Urbanitzable** (endavant SNU)

Qualificació sol: **Zona agrícola general** (art 102 i següents NSP)

IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA DE PROPIETAT MUNICIPAL

Situació finques: Polígon 14, parcel·la 40 i 41
La pleta Nova. "LA XOPERA"
Referència cadastral: 25301A014000400000BE Coordenades UTM (31 ETRS89):
X = 320.531,88; Y = 4.622.256.66. CENTRE FINCA
25301A014000410000BS Coordenades UTM (31 ETRS89):
X = 320.569,92; Y = 4.622.003,53. CENTRE FINCA
Superfície finques segons cadastre: 35.428 m² i 16.404 m²

Aquestes finques es troben a la part central més a l'est del terme municipal de Vallfogona de Balaguer, a l'est del camí de l'Oliva i al sud del camí de Mollerussa.

Les finques actualment segons cadastre no tenen producció agrícola, són finques de reg.

VALORACIÓ

La valoració d'aquestes finques s'estableix a partir de la normativa urbanística vigent, d'acord amb el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i d'acord amb el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl. En la valoració de les finques es considera el preu de valor de mercat mig per unes finques de característiques similars a les que es valoren.

Per al càlcul de costos i ingressos es tindran en compte: Els treballs a la terra pel conreu, temps, cost de llavors, abonats, tractaments fitosanitaris, recollida, rendiment, i valor del producte obtingut, així com altres dades necessàries per al detall d'aquest estudi.

Es xifra el rendiment mig pel blat dur en la finca en el terme municipal de Vallfogona de Balaguer en 7.000 kg/ha, el valor del cultiu a preu d'explotació són de 184,70 €/Tm pel gra o sigui 1.292,90€/ha.

El cost de l'explotació o de producció va aproximadament a 675€/ha (llavor, sembrar, fitosanitaris, etc.) + 280€/ha cost de l'aigua de reg, el valor resultant de 955€/ha.

El benefici per ha és de:

Benefici = Venda (1.292,90€/ha) – Cost (955,00€/ha)= 337,90€/ha

La suma de beneficis es capitalitzarà segons tipus d'interès del mercat secundari de deute públic de l'Estat a 3 anys, essent ara al 13 de juny de 2023 de 3,162%.

Així

El valor de la finca per capitalització serà: **$V = Ra/I$**

V= Valor de capitalització

Ra= Renda anual neta

I= Interès rendiment deute públic mercat secundari

$V = 337,90€/ha$ suma de la renda anual neta de la finca $/0,03162 = 10.686,27€/ha$

Com sigui que les finques, ambdues, tenen una situació de localització amb accessos bons es pot estimar un coeficient de 1,2 al seu preu. Per tant passa a ser $10.686,27 €/ha \times 1,2 = 12.823,52€/ha$

El que resulta en aquest indret, que és de reg, a 5.585,93 €/jornal

Valor de la finca o parcel·la **40** del polígon 14 = 35.428,00 m²= 8,133 Jornals

Valor = 8,133 jornals * 5.585,93 €/jornal = **45.430,37 €**

Valor de la finca o parcel·la **41** del polígon 14 = 16.404,00 m²= 3,766 Jornals

Valor = 3,766 jornals * 5.585,93 €/jornal = **21.036,61 €**

Segons l'exposat anteriorment, el valor de les finques rústiques de propietat municipal situades al Polígon 14, Parcel·la 40 i 41 dins del TM de Vallfogona de Balaguer, amb una superfície total de CINQUANTA-UN MIL VUIT-CENTS TRENTA-DOS METRES QUADRATS (51.832 m²) és de **SEIXANTA-SIS MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-SIS EUROS AMB NORANTA-VUIT CÈNTIMS (66.466,98 €)**.

L'arrendament es calcula segons els preus dels cànons anuals d'arrendament rústics (Euros/ha) publicats pel Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural. (<https://agricultura.gencat.cat/ca/departament/estadistiques/observatori-groalimentari-preus/preus-terra/canons-arrendament/>).

D'acord amb la taula de l'evolució dels preus dels cànons anuals d'arrendaments rústics (*Cànons d'arrendaments rústics. Mitjanes anys 2016-2021. Base 2016*); per un tipus de cultiu i aprofitament similar al de la finca anteriorment referenciada es pot estimar un cànon anual d'arrendament de 459,13 euros /hectàrea (any 2023). En conseqüència, d'acord amb la superfície de les finques en resulta un preu d'arrendament.

Per a aquest càlcul s'ha de dir que hi ha una part de la finca 40 que no és conreable ara per ara, i són uns metres quadrats que es restaran del còmput de l'arrendament, així, la finca 40 dels 35.428 m² se'n treuen 16.074 m² que no són conreables, així per a l'arrendament es calcula una finca de 19.354 m²

$1,9354 \text{ Ha}(40) + 1,6404 \text{ Ha}(41) = 3,5758 \text{ Ha} \times 459,13\text{€/Ha} = \mathbf{1.641,76\text{€}}$ i surt a (200,00€/jornal)

“ MIL SIS-CENTS QUARANTA-UN EUROS AMB SETANTA-SIS CÈNTIMS ”

I perquè així consti i tingui els efectes oportuns signo aquest Informe de **Valoració**.

Vallfogona de Balaguer, a 20 de novembre de 2023
JOSEP CASES I ROCA
ENGINYER D'EDIFICACIÓ MUNICIPAL