

INFORME PERICIAL

"VALORACIÓ D' UNA FINCA RÚSTICA SITA EN EL TERME MUNICIPAL DE CORBINS."

PETICIONARI: Comunitat de Regants de Corbins.

AUTOR: D. Pere Cabiscol i Barrios.
Enginyer Tècnic Agrícola.
Pèrit Taxador

DATA: Lleida, Març de 2004

PERE CABISCOL I BARIOS
ENGINEER TÉCNIC AGRÍCOLA
Col·legiat Núm 1828 N.I.F. 40.870.141 - E
Joc de la Bola, 1 esc. 5, 4.ª, 1.ª
25003 LLEIDA

CERTIFICAT DE TAXACIÓ.

PERE CABISCOL I BARIOS
ENGINEYER TÈCNIC AGRÍCOLA
Col·legiat Núm 1.823 - N.I.F. 40.870.141 - S
Joc de la Bola, 1 esc. 5, 4.ª, 1.ª
25003 LLEIDA

En Pere Cabiscol i Barios, Enginyer Tècnic Agrícola i Pèrit Taxador, inscrit en el Col·legi Oficial d'ETAF de Catalunya amb el nº 1.823, ha estat requerit per procedir a realitzar una Valoració d'una finca rústica pel Sr. Joan Pujol Terrado (DNI:43.700.475-S) en qualitat de Vice- President de la Comunitat de Regants de Corbins, amb NIF G-25767393, i amb competència professional per la realització de la Taxació objecte d'aquest Certificat, conforme a les exigències del R. D. 685/82 de 17-III i baix els requisits de l' O. M. 27.365 de 30-XI-1.994,

EXPOSA:

- **QUE** l'objectiu d'aquest Dictamen de Valoració serà determinar el Valor de Mercat més provable actualment d'una finca rústica sita al T. M. de Corbins, província de Lleida, propietat de l' Excm. Ajuntament de Corbins en qualitat de Tereny Comunal Municipal, en base als Documents d'identificació existents i a les observacions realitzades en el mateix predi per qui a baix signa amb data vint-i-set de Febrer de 2.024.

- **QUE** el Valor de Mercat és el preu més provable d'una propietat en un mercat obert per establir una venda justa, on s'actua amb prudència, coneixement de mercat i sense factors aliens que afectin el preu, seguint el principi del Millor i Major Ús possible de la propietat baix el supòsit que aquesta es destina a la utilització més provable i financerament més aconsellable, dins de les possibilitats legals i físiques, que permeti obtenir la més alta valoració dins del mercat.

- **QUE** per calcular el valor abans definit és el Mètode de Comparació qui proporciona els valors que més s'aproximen al Valor de Mercat, utilitzant valors de referència similars que, encara que no siguin idèntics, es poden corregir les condicions diferencials mitjançant els coeficients necessaris i legalment establerts per adaptar-se al lliure mercat de competència i referits a la propietat a valorar.

- **QUE** aquest principi d'actuació es basa amb la Llei de Expropiacions de 10 de gener de 1.879, on dins l'Article 28 de la Secció tercera estableix que "els Pèrits tindran en compte totes les circumstàncies que poden influir per augmentar o

disminuir el valor de les finques respecte d'altres anàlogues", essent avalada la seva idoneïtat per la Sentència del Tribunal Suprem de 5-III-1.980 (N.R. 864), amb la utilització de coeficients correctors vers la Sentència de 7-II-1.976 (N.R. 389).

- **QUE** la "Ley de Suelos 6/1998" ratifica jurídicament el "justoprecio" al definir els criteris per "reflejar con la mayor exactitud posible el Valor Real que el mercado asigna a cada tipo de suelo, renunciando a toda clase de fórmulas artificiosas que contradicen esa realidad y constituyen una fuente interminable de conflictos", definint en els Articles 26.1 i 27.1 que cal aplicar "... el Método de Comparación con los valores de otras fincas análogas, habida cuenta de su régimen urbanístico, situación, tamaño y naturaleza, así como de los usos y aprovechamientos....", enumerant inclòs alguns coeficients correctors possibles.

- **QUE** el Valor de Taxació en aquesta parcel·la, al tractar-se d'una finca on el seu potencial productiu no resta forçosament lligat a l'explotació agrícola com activitat econòmica principal, es determina utilitzant el Mètode de Comparació per analitzar el valor que representa la propietat a preu actual de venda al mercat.

CERTIFICA:

Que la Finca de 6.811 m², fraccionada de la Parcel·la 19b del Polígon 02 del Terme Municipal de Corbins amb un Total de 253.736 m², situada tota ella a la Partida Pla de la Portella, ubicació Peixera, ofereix les següents característiques que es corresponen amb el següent Valor de Taxació:

Ús Improductiu, de Pastures i de Pineda d'interès Forestal.

Sòl No Urbanitzable, sense cap mena de servitud.

Finca sense delimitació, amb forta pendent, molt irregular.

Terreny de secà, sense actualment aprofitament de reg.

Terreny difícilment utilitzable per conrear, poc productiu.

Terreny yermo, sense aprofitament de conreu agronòmic.

Terreny de caràcter argillenc, accidentat i amb forta compactació.

Terreny amb vegetació marginal, sense rendibilitat econòmica.

El preu unitari que s'estableix per aquest tipus de terreny, en aquesta zona i amb aquestes característiques, i en base a la seva potencial producció econòmica és de 100 €/porca, segons les informacions locals de predis similars.

D'acord amb el Projecte d' Instal·lació redactat i presentat amb data 11 de Març de l'any 2022, es tracta d'una peça de terreny dins del Polígon 02, Parcel·la 19b abans definit, amb ocupació de 6.811 m² situada en una part de l'antic circuit de motocròs que està actualment al costat de l'actual Grup de Bombament de la mateixa Comunitat de Regants, on es defineix la següent Valoració:

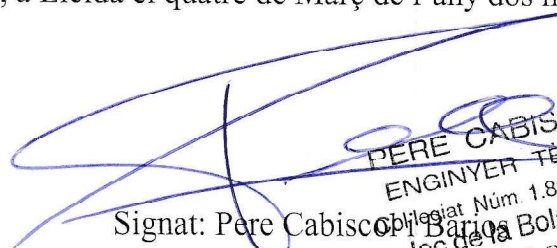
a.- Valor de Mercat del Terreny:

$$6.811 \text{ m}^2 \times (100/363) \text{ €/m}^2 = 1.876'31 \text{ € (Euros)}$$

D'acord amb la documentació que s'ha facilitat i a les comprovacions realitzades i a la Normativa vigent, ascendeix el Valor Unitari de Taxació de la Finca rural objecte d'anàlisi i abans descrita, identificada cadastralment com fracció de la Parcel·la 19b del Polígon 02 de la Partida Plà de la Portella, Zona Peixera, del Terme Municipal de Corbins, obtingut pels mètodes abans referenciats, a l'expressada quantitat de **MIL VUIT-CENTS SETANTA-SIS EUROS, AMB TRENTA-UN CÈNTIMS.- (1.876'31 Euros).**

TOTAL VALOR DE TAXACIÓ 1.876'31 €.

I per a que serveixi als efectes oportuns prevists i d'acord amb la vigent Legislació, signo el present Certificat amb validesa fins el dia cinc de Març de l'any dos mil vint-i-cinc, a Lleida el quatre de Març de l'any dos mil vint-i-quatre.


PERE CABISCOL I BARIOS
ENGINEYER TÈCNIC AGRÍCOLA
Col·legiat Núm. 1.823 - N.I.F. 40.870.141 - S
Joc de Bolas, 1 esc. 5, 4.ª, 1.ª
LLEIDA
Enginyer Tècnic Agrícola.
Pèrit Taxador.
Col·legiat 1.823

DOCUMENTACIÓ.-



PERE CABISCOL I BARIOS
ENGINEYER TÈCNIC AGRÍCOLA
Col·legiat Núm 1.823 - N.I.F. 40.870.141 - S
Joc de la Bola, 1 esc. 5, 4.ª, 1.ª
25003 LLEIDA



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 25 - LLEIDA

Municipio: 94 - CORBINS

Agregado: 0

Zona: 0

Polígono: 2

Parcela: 19

Referencia Catastral: 25094A002000190000KD

Coordenadas UTM del centro

X: 306708.42

Y: 4620290.25

DATUM WGS84

HUSO 31

Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:

06/2021

Fecha de la cartografía Catastral (1):

23/3/2022

Fecha de Impresión:

03/03/2024

Escala aproximada de impresión:

1 : 9500



(1) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

PERE CABISQUET BARROS
ENGINEYER TÈCNIC AGRÍCOLA
Col·legiat Núm. 1.823 - N.I.F. 40.870.141 - S
Joc de la Bola, 1 esc. 9 4^a 1.^a
25003 LLEIDA

Información SIGPAC vigente a fecha: 21/11/2023

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Altitud (m)	Uso	*Subv (%)	*Subv (ha)	Coef.Regadío	Incidencias	Región
1	2,7446	37,50	227	FO - FORESTAL			0		
2	0,6537	35,30	213	PR - PASTO ARBUSTIVO	44	0,2876	0	199	17 (2)
3	7,3103	41,00	223	FO - FORESTAL			0		
4	0,9353	30,80	210	PR - PASTO ARBUSTIVO	74	0,6921	0	199	17 (2)
5	2,5878	19,50	204	IM - IMPRODUCTIVOS			0		
6	0,7252	30,40	217	PR - PASTO ARBUSTIVO	57	0,4134	0	199	17 (2)
7	3,8657	45,20	228	FO - FORESTAL			0		
8	4,4183	38,60	215	FO - FORESTAL			0		
9	0,1071	104,30	209	PR - PASTO ARBUSTIVO	0	0	0	199	17 (2)
10	1,9635	70,70	230	TA - TIERRAS ARABLES			0	199	3 (2)
11	0,0621	92,90	198	PR - PASTO ARBUSTIVO	0	0	0	199	17 (2)

2) Región según el Anexo II del proyecto de Real Decreto sobre derechos de ayuda básica a la renta para la sostenibilidad de la Política Agrícola Común.

(*) Subvencionabilidad en pastos.

Incidencias

199 - Recinto inactivo

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie Total (ha)	Superficie subvencionable en Pastos (ha)
FO - FORESTAL	18,3389	
IM - IMPRODUCTIVOS	2,5878	
PR - PASTO ARBUSTIVO	2,4835	1,3931
TA - TIERRAS ARABLES	1,9635	
Superficie Total	25,3737	1,3931

PERE CABISCOL I BARIOS
ENGINEYER TÈCNIC AGRÍCOLA
Col·legiat Núm. 1.823 - N. I. F. 40.870.141 - S
Joc de la Bola, 1 esc. 5, 4.ª, 1.ª
25003 LLEIDA



SIGPAC

ORTOFOTO Y PARCELARIO SUPERPUESTO

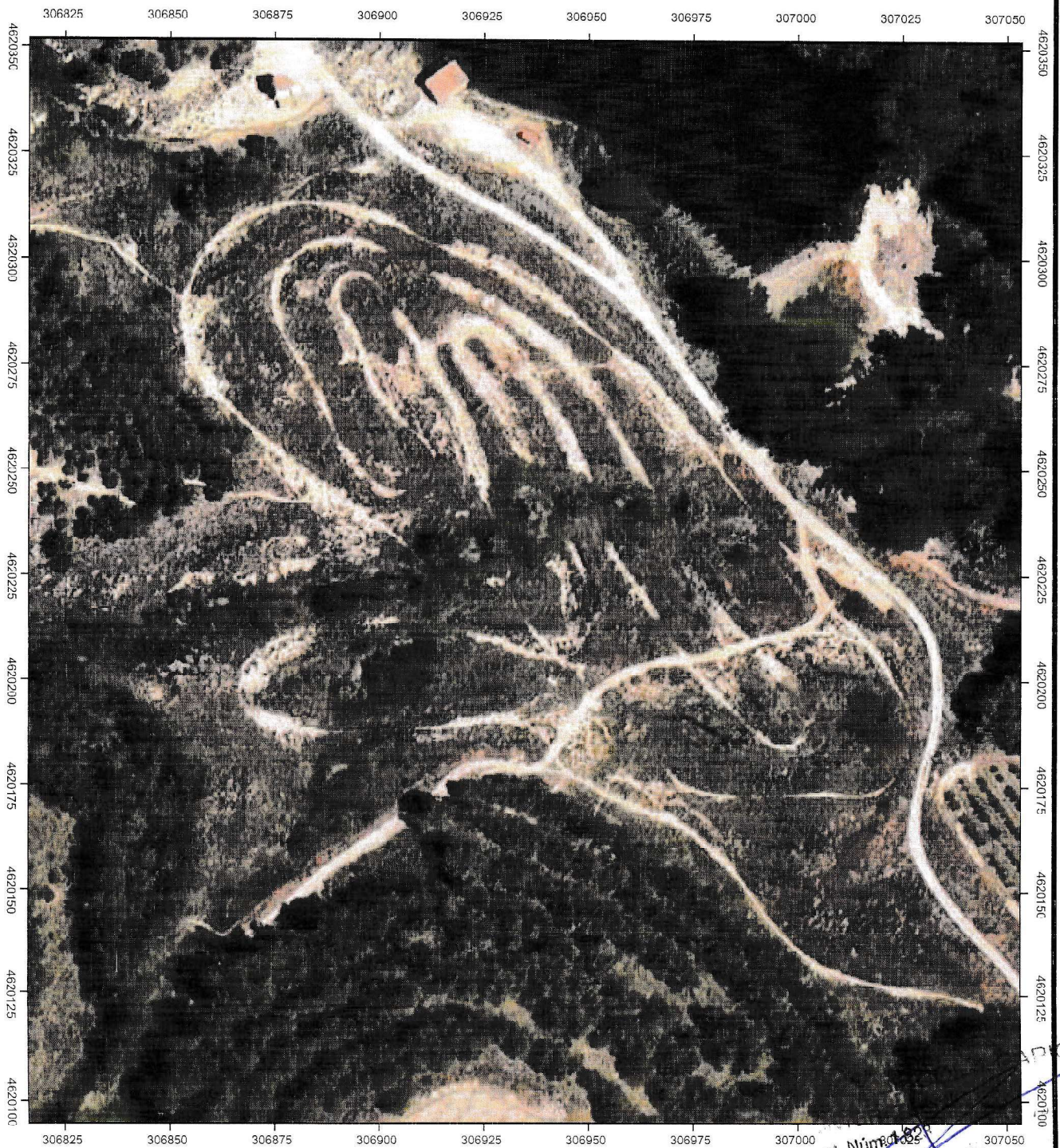
DATUM **WGS84**

HUSO **31**

ESCALA **1 : 1500**

FECHA DE
IMPRESIÓN

03/03/2024



Número de
Joc de la Bu
250

