

VALORACIÓ

POLÍGON 5,

PARCEL·LES 111, 112 I 116

DEL TERME MUNICIPAL DE SOSES



REDACCIÓ

TXELL ARANDES i VILAGRASA

47697364X

Enginyera agrònoma

Número de col·legiada COEAC 1852

info@agronomi.cat

+34 682 286 147

Mollerussa, 8 de gener de 2026

S'emet el present dictamen d'acord amb l'article 335.2 de la Llei 1/2000, de 7 de gener de "Enjudiciament Civil" manifestant aquest perit sota promesa, dir solament la veritat, que ha actuat i, en el seu cas, actuarà amb la major objectivitat possible, prenent en consideració tant el que pugui afavorir com el que sigui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, manifestant així mateix ser coneixedor de les sancions penals en les que podria incórrer, si incomplís en el seu deure com a pèrit.

Manifesto així mateix, no estar inclosa en les causes de recusació previstes a l'article 124 de l'esmentada Llei.

ÍNDEX

1.	SOL·LICITANT I OBJECTE	5
1.1.	SOL·LICITANT	5
1.2.	OBJECTE	5
2.	LOCALITZACIÓ.....	7
3.	COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ	9
3.1.	COMPROBACIONS REALITZADES.....	9
3.2.	DOCUMENTACIÓ APORTADA	9
4.	DESCRIPCIÓ GENERAL.....	9
4.1.	DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIE	9
4.2.	CULTIUS	10
5.	METODOLOGIA DE CàLCUL.....	12
5.1.	CRITERIS I MÈTODES DE VALORACIÓ	12
5.2.	MÈTODE DEL VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ	13
5.3.	MÈTODE DEL VALOR DE MERCAT PER ACTUALITZACIÓ DE LES RENDES..	14
6.	VALORS DEL SÒL	17
6.1.	VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ.....	17
6.2.	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ.....	17
7.	VALOR DELS BÉNS	17
8.	REPORTATGE FOTOGRÀFIC.....	18
9.	ANNEX DE CàLCULS	22
9.1.	VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ.....	22
9.2.	HOMOGEINITZACIÓ.....	23
9.3.	VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ	24
10.	ANNEX DOCUMENTACIÓ.....	25

RESUM VALORACIÓ

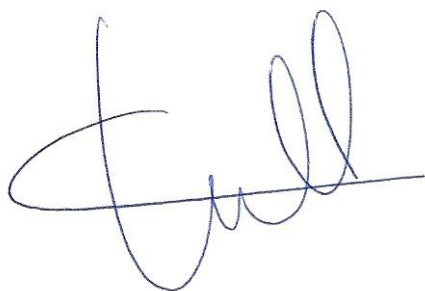
Segons les pautes seguides de l'article 49 de l'OM ECO/805/2003 es calcula el valor de la finca sumant el valor de cadascuna de les diferents classes de sòl i conreu inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmuntables vinculats a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de sòl, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació. Se seguirà el criteri de prudència:

N	TERME	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL (HA)	SUPERFÍCIE ADOPTADA (HA)	VALOR DEL SÒL (€/HA)	VALOR TOTAL (€)
1	SOSES	25262A005001110000LD	0,3774	1,2916	21.965,93	28.371,20
2	SOSES	25262A005001120000LX	0,9142			
3	SOSES	25262A005001160000LS	0,2019	0,2019	8.318	1.679,40
						30.050,60

Així doncs, la valoració del Polígon 5 parcel·les 111, 112 i 116 DEL TERME MUNICIPAL DE SOSES, ascendeix a un total de:

30.050,60 €

Mollerussa, 8 de gener de 2026



TXELL ARANDES i VILAGRASA

47697364X

Enginyera agrònoma

Número de col·legiada COEAC 1852

1. SOL·LICITANT I OBJECTE

1.1. SOL·LICITANT

L'informe s'emet a sol·licitud i petició de L'AJUNTAMENT DE SOSES, amb NIF P2526200G i direcció: Plaça de l'Ajuntament, 1, 25181, Soses, Lleida.

1.2. OBJECTE

La finalitat del present informe és determinar el valor de les parcel·les de naturalesa rústica amb la següent correlació cadastral:

N	TERME MUNICIPAL	FINCA	SUPERFÍCIE REGISTRAL (HA)	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL (HA)
1	SOSES	-	-	25262A005001110000LD	0,3774
2	SOSES	-	-	25262A005001120000LX	0,9142
3	SOSES	-	-	25262A005001160000LS	0,2019



Com pot veure's a l'ortofotomapa, la delimitació cadastral no s'ajusta a la realitat física de la parcel·la, ja que hi ha una part indiscutible, i de coneixement amb la finca veïna, que forma part d'aquesta propietat però que cadastralment, pertany a la parcel·la 114. Aquestes dos parcel·les, la 111 i 112 del polígon 5, seran valorades com un conjunt.



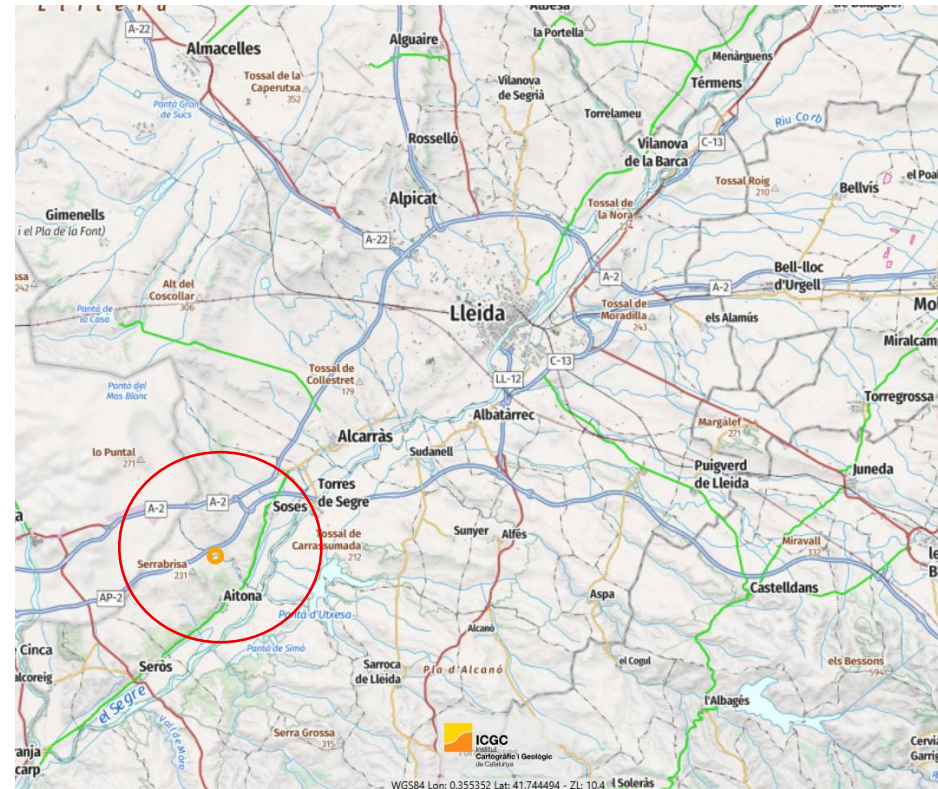
La parcel·la 116 del polígon 5, era originàriament com es pot veure el l'ortofotomapa un marge entre el camí de dalt i la parcel·la a cota inferior, la 115 del mateix polígon. Durant la visita no pot diferenciar-se físicament la realitat de la parcel·la 116, per haver-se esplanat com un conjunt entre aquests dos parcel·les, tot i que pot apreciar-se la pendent que conformava la mateixa.



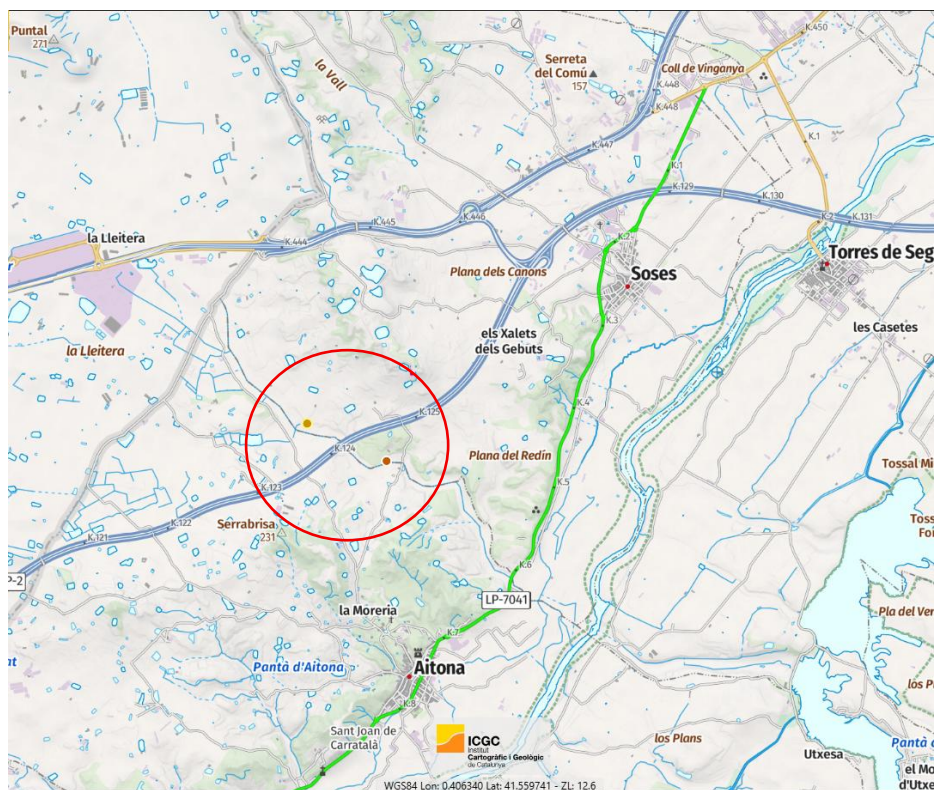
2. LOCALITZACIÓ



SITUACIÓ CATALUNYA



SITUACIÓ LLEIDA



SITUACIÓ SOSES



SITUACIÓ CADASTRE

3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. COMPROBACIONS REALITZADES

- Identificació física mitjançant inspecció ocular de la finca. SÍ
- Descripció registral. NO
- Descripció cadastral. SÍ
- Estat de conservació. SÍ
- Estat d'ocupació, ús i explotació. NO
- Concordança entre els plànols facilitats i la realitat física. SÍ
- Adequació al Planejament Urbanístic. NO
- Visita interior. SÍ

3.2. DOCUMENTACIÓ APORTADA

- Nota simple del Registre de la Propietat. NO
- Escripures. NO
- Plànol cadastral. NO
- Planejament urbanístic. NO
- Document acreditatiu dret reg. NO
- Cens ramader. NO
- Llicència mediambiental i d'activitat. NO

4. DESCRIPCIÓ GENERAL

4.1. DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIE

Les finca es localitza en una zona rústica, relativament plana i característica del sòl rústic de Soses. L'entorn es troba dominat per un paisatge agrícola destinat principalment a la producció de cereals tals com blat, ordi i civada, i el de fruiters de pinyol i ramaderia intensiva. Amb un clima continental d'hiverns freds i estius càlids, les pluges oscil·len entre els 300 i 400 mm l'any. A la zona també destaquen les edificacions tradicionals agràries com magatzems, coberts i granges. Aquestes últimes, majoritàriament destinades al porcí. Les finques tenen bon accés per camí sense asfaltar rodat.

N	TERME MUNICIPAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL (HA)	SUPERFÍCIE adoptada (HA)
1	SOSES	25262A005001110000LD	0,3774	1,2916
2	SOSES	25262A005001120000LX	0,9142	
3	SOSES	25262A005001160000LS	0,2019	0,2019

Es desconeix la superfície registral, per tant, s'adopta com a mesura de càlcul la superfície cadastral vigent; ja que el Cadastre ens proporciona una delimitació gràfica sobre plànol, amb coordenades i ortofotomapa.

4.2. CULTIUS

Pel que fa al cultiu i ús de la terra en el moment de la visita es troba erma, llaurada i preparada per a la implementació hivernal d'un nou cultiu, pel que fa a les parcel·les 511 i 512; i referent a la parcel·la 116, també erma, la seva naturalesa s'estima com a improductiva per formar part de la configuració pròpiament dita com a marge. Encara que sense cultiu és evident que no es té accés a la informació sobre la renda lligada una activitat agrícola (ingressos/despeses), en el present es valorarà segons la hipòtesi practicada per valors migs del sector lligats a l'explotació de la terra segons hipòtesi estimada.

Així doncs el valor de l'immoble s'obtindrà considerant el seu caràcter monovalent, com a finca rústica i la seva potencial naturalesa de bé generador de rendes, i per tant ha estat calculat com a valor d'explotació econòmica. Aquest valor s'ha estudiat com un valor actual net (VAN) de flux de rendes econòmiques, considerant que aquestes procedeixen del conjunt immoble/gestió econòmica. És a dir, part de la renda generada serà atribuïble a si mateixa i part a la gestió de l'agricultor i a la resta dels factors de producció (maquinària, eines, productes fitosanitaris, etc.).



Parcel·les 511 i 512.



Parcel·la 116

Pel que fa a les dues primeres parcel·les, considerades una unitat d'explotació, i encara que al moment de la visita no hi ha cultiu, per a la valoració i atenent el principi del seu major i millor ús, per a la hipòtesi de càlcul, el cultiu que es planteja és de **CEREAL DE REGADIU** per ser l'ús agronòmic més rendible, proper, sostenible i tècnicament viable que el terreny pot suportar ateses les característiques físiques, d'accés, disponibilitat d'aigua i entorn productiu. No s'ha tingut accés a la Declaració Única Agrària (DUN), ni a les ajudes de la PAC concedides.

Encara que la vida útil de la terra és il·limitada, als efectes de valoració, es consideren a 35 anys de vida econòmica. Així com també es consideren ingressos i despeses constants en el període de fluxos de caixa analitzats. Aquests s'obtenen de ràtios mitjanes del sector per explotacions similars a la qual s'aprofiten a la finca valorada.

No s'aporten els drets de regadiu però es constatà que la finca té un coeficient de reg del 100% a través del SIGPAC. S'adjunta al final del mateix les fitxes completes.

Pel que fa a la parcel·la 116, no podrà determinar-se el seu valor actualitzat i lligat a les rendes, es considerarà com a **IMPRODUCTIU**. És a dir, com una peça de terra de secà amb poca viabilitat econòmica. La seva superfície no arriba a la unitat mínima de cultiu.

5. METODOLOGIA DE CàLCUL

5.1. CRITERIS I MÈTODES DE VALORACIÓ

Es calcula el valor d'una finca sumant el valor dels següents elements:

- a) El valor de cadascun dels diferents tipus de sòl i conreu de la finca, inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmontables vinculats a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, dels diferents tipus de sòl, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació dels diferents tipus de sòl es realitzarà segons les característiques agrològiques, tipus de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació.
- b) El valor dels edificis o instal·lacions destinats a una explotació diferent d'aquells a què es dediquen els diferents tipus de sòl. Aquest valor s'obtindrà com si fossin immobles lligats a una explotació econòmica i serà, com a màxim, el valor de reemplaçament net.
- c) El valor d'altres edificis o instal·lacions (residències, recreatius, etc.). Aquest valor és el valor calculat segons l'article 45 a 47 de l'OM ECO/805/2003.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra a) serà el menor valor dels que resulti d'aplicar el mètode de comparació, suposant lliure d'arrendatari, i el d'actualització de l'explotació agrícola de la terra, tenint en compte a més les instruccions que s'indiquen a continuació:

- 1.- En utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en els valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de terra.
- 2.- El CRN de les millores o instal·lacions que s'hagin considerat en aquesta homogeneïtzació se sumarien, quan aportin valor a la finca, per determinar el seu valor. En el cas que la finca no tingui instal·lacions imprescindibles per a l'activitat agropecuària que es desenvolupa, i aquest factor no s'hagi tingut en compte en la repetida homogeneïtzació, es descomptarà el seu valor de mercat.
- 3.- En el mètode d'actualització s'aplicarà la renda neta que s'obtingui realitzant l'anàlisi tècnic-econòmic de l'explotació. Aquest anàlisi tindrà en compte el període de creixement mig dels cultius i les dades comptables que reflecteixin el rendiment de la finca. En el cas que aquests últims no existeixin o no siguin fiables o prou representatius segons el parer del pèrit, s'utilitzaran ràtios mitjanes habituals en explotacions similars, amb les correccions que procedeixen en funció de les circumstàncies específiques de l'explotació de què es tracta. En el cas que l'explotació resti arrendada o en règim de parceria o un altre anàleg en el moment de la valoració, es considerarà la renda contractual durant el període d'arrendament o parceria. A més s'haurà d'analitzar les despeses de periodicitat diferent a l'any.

El valor de mercat dels elements a què es refereix la lletra b) serà el menor valor dels que resulta d'aplicar el mètode de comparació, si s'escau ajustat, i quan sigui possible, el valor per actualització i el valor de reemplaçament net.

5.2. MÈTODE DEL VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

Per a la utilització del mètode de comparació segons les pautes de l'OM ECO/805/2003 caldrà que es compleixin els requisits següents:

- a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
- b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permeten, a la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per a realitzar l'homogeneïtzació dels comparables.
- c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat.

S'intentarà en la mesura del possible la millor adaptació als següents requisits:

- a) Disposar de dades adequades (transaccions, ofertes, etc.) per estimar l'avaluació dels preus de compravenda en el mercat local de comparables durant almenys 2 anys anteriors a la data de valoració.
- b) Disposar d'informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials o privades, índex sobre avaluació de preus, etc.) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valori i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i sobre l'estat actual de la conjuntura immobiliària.
- c) Comptar amb procediments adequats que, per mitjà de la detecció d'ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibilitin la identificació i eliminació d'elements especulatius.

Per calcular el valor per comparació se seguiran les següents regles:

- a) S'establiran les qualitats i característiques de l'immoble valorat que influeixin en el seu valor. En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic, per establir aquestes qualitats i característiques, s'han de tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixen aquest caràcter.
- b) S'analitzarà el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals o ofertes fermes apropiadament corregides si és el cas, s'obtindran preus actuals de compravenda d'aquests immobles.
- c) S'ha de seleccionar entre els preus obtinguts després de l'anàlisi previst a la lletra anterior, una mostra representativa dels que corresponguin a comparables, a la qual s'aplicarà el procediment d'homogeneïtzació necessari. A la selecció indicada s'haurà, prèviament, contrastat aquells preus que resultin anormals amb la finalitat

d'identificar i eliminar tant els procedents de transacció o ofertes que no compleixin les condicions exigides en la definició de valor de mercat dels béns afectats.

d) Es realitzarà l'homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que siguin adequats per a l'immoble de què es tracti.

e) S'assignarà el valor de l'immoble, net de despeses de comercialització, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte en l'aplicació de les regles precedents.

A més de les regles generals indicades anteriorment, per determinar el valor de mercat per comparació es tindrà en compte, quan sigui procedent, la següent regla especial:

a) En el cas d'edificis en projecte, construcció o rehabilitació, quan es determini el valor per comparació per la hipòtesi d'edifici acabat, s'utilitzaran els preus existents en el mercat en data de valoració per a la venda d'immobles acabats semblants. Aquest valor es podrà corregir raonablement d'acord amb la tendència del mercat per al termini previst d'obra.

b) En el cas de valoració de finques rústiques, en utilitzar el mètode de comparació, l'homogeneïtzació prevista en el mateix es basarà en valors unitaris per hectàrea existent en el mercat per als diferents tipus de sòl, o tipus de cultiu i/o aprofitament.

5.3. MÈTODE DEL VALOR DE MERCAT PER ACTUALITZACIÓ DE LES RENDES

Per utilitzar el mètode d'actualització de renda segons les pautes de l'OM ECO/805/2003 se suggereix que es compleixi com a mínim un dels següents requisits:

a) L'existència d'un mercat de lloguer representatiu dels comparables. Per presumir de tal existència, serà necessari disposar, com a mínim, de sis dades de renda de lloguer sobre comparables que reflecteixin adequadament la situació actual d'aquest mercat i disposar de prou dades sobre transaccions de lloguer o ofertes que permetin identificar paràmetres adequats per realitzar la homogeneïtzació de rendes en comparables. No aplica al present.

b) L'existència d'un contracte de lloguer sobre l'immoble objecte de valoració. No aplica al present.

c) Que l'immoble valorat s'estigui produint o pugui produir ingressos com a immoble lligat a una activitat econòmica i que a més hi hagi suficients dades comptables de l'explotació o informació adequada sobre ràtios estructurals mitjans de la branca d'activitat corresponent. Aplica al present en alguna de les seves finques registrals, com es veurà en apartats posteriors. Per a la utilització del mètode d'actualització de rendes s'aconsella disposar de:

a) Dades adequades (transaccions o ofertes, etc.) sobre l'evolució de les rendes de lloguer al mercat local d'immobles comparables durant almenys dos anys anteriors a la data de la valoració, i el seu estat actual.

b) Informació adequada (dades pròpies, publicacions oficials, índex de preus) sobre el comportament històric de les variables determinants en l'evolució de preus del mercat immobiliari dels immobles d'usos anàlegs al que es valora i sobre el comportament d'aquests preus en el cicle rellevant a l'efecte i l'estat actual de la conjuntura immobiliària.

c) Procediments adequats que, per mitjà de la detecció de les ofertes o transaccions amb dades anormals en el mercat local, possibiliten la identificació i eliminació dels elements.

El càlcul del valor d'actualització requerirà:

- a) Determinar els fluxos de caixa.
- b) Determinar el valor de reversió.
- c) Escollir el tipus d'actualització.
- d) Aplicar la fórmula de càlcul.

a.1) Fluxos de caixa en el cas d'immobles amb mercat de lloguer i valor de reversió.
No aplica al present.

a.2) Fluxos de caixa en el cas d'immobles amb contracte de lloguer i valor de reversió.
No aplica al present.

a.3) Fluxos de caixa i el cas d'altres immobles en explotació econòmica i valor de reversió. Aplica. Els fluxos de caixa de l'explotació s'entenen com a fluxos de caixa operatius, immobiliaris. Aquests fluxos de caixa es calcularan sumant al benefici de l'explotació en l'exercici després d'impostos les dotacions a amortitzacions realitzades en el mateix i restant d'aquesta suma les inversions efectuades en aquest exercici en immobilitzat i, si s'escau, les variacions del Fons de maniobra. S'entén com a Fons de Maniobra la diferència entre el saldo de l'actiu circulat i el de crèdits a curt termini del balanç.

$\text{FLUXOS} = I - D - [(I-D-\text{Dotacions}) \cdot \text{grav.}] - \text{Inversions Immobilitzat} \pm \text{Variació Fons Maniobra}$
--

Per determinar el flux de caixa en immobles en explotació econòmica es requerirà:

1. Determinar els fluxos de caixa de l'explotació futura, d'ingrés o de pagament imputables a l'immoble fins al final del termini de l'explotació.
2. Aquests fluxos seran les quantitats mitjanes del sector d'activitat en què s'integri l'explotació. Les quantitats es corregiran raonablement quan:
 - la localització o les característiques particulars de l'immoble influeixin o puguin influir clarament en què l'explotació econòmica obtingui ingressos superiors o inferiors a la mitjana del sector d'activitat en què s'integra.
 - les perspectives econòmiques del sector modifiquen la probabilitat d'obtenir els ingressos nets previstos per aquesta explotació.

3. Per realitzar la imputació dels fluxos de caixa es prenen els fluxos de caixa operatius determinats, segons el punt anterior i es tindran en compte el valor relatiu de l'immoble i l'equip no immobiliari.

4. Quan no hi hagi mitjanes a què es refereix l'apartat 2, s'utilitzaran les pròpies de l'explotació sempre que es disposi d'almenys els dos anys anteriors.

c) Per a determinar el tipus d'actualització es seguirà el procediment següent:

S'adoptarà un tipus d'interès nominal adequat al risc de la inversió i que atengui, en particular, al seu volum i grau de liquiditat, a la tipologia (industrial, comercial, etc.) de l'immoble, a les seves característiques i ubicació física, al tipus de contracte de lloguer (existent o previst) i al risc previsible en l'obtenció de rendes. El tipus d'interès es convertirà en real corregint l'efecte inflacionista mitjançant l'aplicació d'un índex de preus que reflecteixin adequadament la inflació esperada durant el període per al qual es preveu l'existència de fluxos de caixa. El tipus d'interès nominal no podrà ser inferior a la rendibilitat mitjana anual del tipus mitjà del deute públic de l'Estat amb venciment superior a dos anys. Per determinar la rendibilitat mitjana anual es prendrà el tipus mitjà durant un període continuat no inferior a tres mesos ni superior a un any, comptat abans de la data de valoració. El tipus mitjà ha d'haver estat publicat per un organisme públic o per un mercat organitzat.

d) El **valor d'actualització** serà el valor actual dels fluxos de caixa i el valor de reversió que espera el tipus d'actualització escollit, calculat segons la següent fórmula:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor de reversió}}{(1+i)^n}$$

On:

VA = Valor Actual

Ex = Import dels cobraments imputables a l'immoble en el moment J.

Sk = Import dels pagaments previstos en el moment K

tj = Nombre de períodes de temps que han de transcórrer des del moment de la valoració fins que es produeixi el corresponent Ex.

tk = Nombre de períodes de temps des del moment de la valoració fins que es produeix el corresponent Sk.

i = Tipus d'Actualització escollit corresponent a la durada de cada un dels períodes de temps considerats

n = Nombre de períodes de temps des de la valoració fins al final del període d'estimació dels ingressos esperats.

6. VALORS DEL SÒL

6.1. VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

Tenint en compte l'homogeneïtzació dels valors de mostreig, s'aplicarà un valor unitari (€/ha) per al sòl variant en funció de les seves característiques. El valor de cada parcel·la considerada vindrà donat per l'expressió:

$$VC = Vu \times Ss$$

On Vp és el valor de reposició de la parcel·la, Vc el valor unitari per ha de sòl i Ss la superfície adoptada de la parcel·la. S'adopta la superfície adoptada en ser la real. Tenim llavors:

N	TERME	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL (HA)	SUPERFÍCIE ADOPTADA (HA)	Vu (€/HA)	VC (€)
1	SOSES	25262A005001110000LD	0,3774	1,2916	24.521	33.691,386
2	SOSES	25262A005001120000LX	0,9142			
3	SOSES	25262A005001160000LS	0,2019	0,2019	8.318	1.679,40
						31.671,33

6.2. VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ

Actualment totes les parcel·les compten amb una activitat econòmica lligada al sòl:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor de reversió}}{(1+i)^n}$$

N	TERME	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL (HA)	SUPERFÍCIE ADOPTADA (HA)	Vu (€/HA)	VA (€)
1	SOSES	25262A005001110000LD	0,3774	1,2916	21.965,93	28.371,20
2	SOSES	25262A005001120000LX	0,9142			
3	SOSES	25262A005001160000LS	0,2019	0,2019	-	-
						28.371,20

7. VALOR DELS BÉNS

El valor de cadascuna de les diferents classes de sòl i conreu de la finca inclosos en el seu valor els diferents edificis o instal·lacions no desmontables vinculats a l'explotació. Aquest valor serà el menor entre el valor per comparació, si s'escau ajustat, de les diferents classes de sòl, i el valor per actualització de l'explotació. La determinació de les diferents classes es realitzarà segons les característiques agrològiques, massa de cultiu i millores incorporades i inseparables de la mateixa explotació. **I per criteri de prudència s'adopta el valor mínim del sòl:**

N	TERME	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL (HA)	SUPERFÍCIE ADOPTADA (HA)	VALOR DEL SÒL (€/HA)	VALOR TOTAL (€)
1	SOSES	25262A005001110000LD	0,3774	1,2916	21.965,93	28.371,20
2	SOSES	25262A005001120000LX	0,9142			
3	SOSES	25262A005001160000LS	0,2019	0,2019	8.318	1.679,40
						30.050,60

8. REPORTATGE FOTOGRÀFIC









9. ANNEX DE CÀLCULS

9.1. VALOR DEL SÒL PER COMPARACIÓ

S'ha procedit a realitzar una anàlisi de l'oferta actual, havent-se detectat les següents comparables de mercat, corresponents a finques rústiques:

DATA	Provincia	Municipi	Sup. (Ha)	Valor oferta (€)	% DTE	Valor adoptat (€)	V. Unitari (€/ha)
1	LLEIDA. Finca de regadiu. Ideal per a alfals , cereal, fruiters, etc. Es rega a dojo ja que la parcel·la llinda pel sud i per l'est amb la sèquia. Bona accessibilitat..	VILANOVA DE LA BARCA	1,5000	33.600	3%	32.592	21.728
Font	https://www.agroanuncios.es/pi73568/Venta-de-Terreno-de-regadio-en-Lleida.html					Tel f. 638 842 629	
2	LLEIDA. Vendo Finca rústica de regadió plantada en parte con árboles almendros variedades modernas con muy buena comunicación cerca del pueblo de Albarrec, camino de asfalto hasta la finca.	ALBATÀ RREC	1,00	28.000	3%	27.160	27.160
Font	https://www.idealista.com/inmueble/105080527/					Tel f. Jeroni	
3	LLEIDA. Finca rustica de secano, se tiene que acondicionar para cultivo, ya que lleva varios años sin cultivarse totalmente, hay posibilidad de hacer una pequeña cabaña rustica, en zona aislada en medio de la naturaleza. 4 paredes de piedra con un comedero para animales solo a falta de un tejado,... antiguamente habia 12000 m2 de olivos y 5000 m2 de pastos, para poder regar en la zona se tendrian que poner de acuerdo y firmar más del 60% de los propietarios de la zona de riego.	SARROCA DE LLEIDA	1,70	6.000	3%	5.820	3.424
Font	https://www.idealista.com/inmueble/86800427/					Tel f. 873 61 01 21	
4	HUESCA Finca de secano a 5 minutos del pueblo, con buen acceso, en la partida La Cometa.	TAMARITE DE LITERA	1,3934	12.000	3%	11.640	8.354
Font	https://www.c2inmobiliaria.com/detalle/en_venta/finca_rustica/huesca/tamarite_de_litera/12577451687.515088/					Tel f. Casas y Campo: 974431917	
5	LLEIDA. Finca de regadio, rectangular y nivelada por laser. En la partida ARGELAGA, entrada por el camino de Bellvis, cerca de torre papiol y la carredada de Bell Lloc y Alcoletge ref. Poligono 4 parcela 123.	ALCOLE TGE	2,2214	46.000	3%	44.620	20.086
Font	https://www.idealista.com/inmueble/91733330/					Tel f. Profesion 677 25 1439	
6	LLEIDA. Finca rustica de regadió, en el paraje fondos, del municipio de massalcoreig (lleida). Se encuentra a 500 metros de la carretera de fraga, a 1,5 km de la autovia ap-2 y a 2,5 km del núcleo urbano de massalcoreig, lindando a un camino de tierra por el que se accede. La finca se encuentra plantada de frutales, al igual que todas las fincas colindantes y se riega con agua de la comunidad de regantes de Massalcoreig.	MASSALCOREIG	0,5966	20.500	5%	19.475	32.643
Font	https://www.agroanuncios.es/pi99762/Venta-de-Finca-frutales-regadio-en-Lleida.html					Tel f. SERFOSUR 607 239 971	
7	LLEIDA. Se vende finca rústica en Torrefarrera destinada a la agricultura en la partida Clot del Bou, a menos de 5 minutos de Torrefarrera y Rosselló, a escasos metros de la N-230. Actualmente está todo arrancado y listo para plantación nueva. Hay una torre de unos 45m2 vieja, que consta en el catastro y se puede pedir permiso para reformarla. la finca son 2 piezas totalmente aprovechables para el cultivo de frutales-cereales. Tierras de regadio.	TORREFARRERA	1,3416	33.000	5%	32.010	23.860
Font	https://www.idealista.com/inmueble/87388392/					Tel f. JORDI 698 80 8880	
8	LLEIDA. Finca rustica de secano conn varios aprovechamientos,	CASTELLDANS	0,68	7.000	3%	6.790	9.985
Font	https://www.milanuncios.com/venta-de-fincas-en-castellldans-lleida/castellldans-481413484.htm					Tel f. Internet	
9	ZARAGOZA. Finca cerca del embalse del Ebro. Suelo arenoso rico en limo, terreno plano con vistas abiertas sin árboles existentes. Ideal para plantar árboles frutales. Solicitud de conexión de agua en curso. Puedes construir, poner Mobile - Home, caravana o similar. Buen acceso desde la carretera. Cobertura de telefonía móvil e internet.	MEQUINENZA	1,94	16.000	3%	15.520	8.000
Font	https://www.idealista.com/inmueble/84348893/					Tel f. LIM: idealista	
10	LLEIDA. Finca de regadió 15100 m con almacén de 20 m porche i mesa de hormigón un cerezo y 5 olivos a pie de carretera de bordeta a artesa de lleida	ARTESA DE LLEIDA	1,5100	35.000	3%	33.950	22.483
Font	https://www.agroanuncios.es/pi65905/Venta-de-Finca-de-regadio-en-Lleida.html					Tel f. Finques Planes 973 27 1166	
11	LLEIDA. finca rustica de secano, se tiene que acondicionar para cultivo, ya que lleva varios años sin cultivarse totalmente	SARROCA DE LLEIDA	1,7	12.000	3%	11.640	6.847
Font	https://www.milanuncios.com/venta-de-fincas-en-sarroca-de-lleida-lleida/sarroca-de-lleida-481414388.htm					Tel f. 634 984 883	
12	LLEIDA. Parcela agrícola en el término municipal de san martí de riucorb (lleida), que según el catastro es de tipo rústico y uso principal agrario. La superficie catastral total es de 12.186 m², siendo la superficie registral es 8.716 m². Según la normativa urbanística del municipio la finca tiene la categoría de suelo no urbanizable. En cuanto al uso que tiene en la actualidad hay que decir que la práctica totalidad de la parcela son tierras arables y una pequeña parte es pasto arbustivo (0,0330 ha). Finca de forma rectangular de aproximadamente 228 x 54 m. Se encuentra a una altitud de unos 388 m.S.N.M. Y tiene una pendiente menor del 8 %. Tiene acceso mediante camino rodado, lindando con dos caminos al norte y sur de la parcela respectivamente, se ubica cerca de la carretera Iv-2021 y de san martí de maldá.	LLEIDA	0,8716	12.000	3%	11.640	13.355
Font	https://www.agroanuncios.es/pi99944/Venta-de-Parcela-de-secano-en-Lleida.html					Tel f. Serfosur 607239971	

A partir d'aquest estudi de mercat, per a finques de naturalesa rústica, a la zona pròxima dels immobles valorats, s'utilitzaran aquestes dades per tal d'aplicar el mètode de comparació ja esmentat i obtenir el valor del sòl en funció de la similitud a les mateixes.

9.2. HOMOGEINITZACIÓ

Les presents mostres corresponen a sòl no urbanitzable de naturalesa rústica. S'observa que el valor del sòl varia en funció de la seva superfície i bàsicament en funció de si és sòl agrícola amb explotació, amb òptimes característiques d'ubicació i bona infraestructura. El valor també varia si a més presenta una edificació o bé hi ha possibilitat de construcció. L'homogeneïtzació dels valors obtinguts considera les diferents alternatives d'ús, productivitat i edificabilitat que disposa la finca en qüestió.

MERCAT DE FINQUES RÚSTIQUES DE REGADIU

PARÀMETRES INICIALS				COEFICIENTS DE PONDERACIÓ						TOTAL
N	PES	SUP. (Ha)	PREU UNITARI OFERTAT (€/Ha)	UBICACIÓ	ACCÉS	INFRASTR.	SUPERFÍCIE	ALTRES	COEF. TOTAL	V. HOMOG. (€/Ha)
1	14,94%	1,5000	21.728	1,01	0,99	1,01	1,01	0,95	0,97	21.054
2	20,44%	1,0000	27.160	1,02	1,01	0,98	0,98	1,02	1,01	27.410
5	13,77%	2,2214	20.086	0,98	0,97	1,00	1,06	1,03	1,04	20.847
6	14,67%	0,5966	32.643	1,04	0,95	1,01	0,96	1,01	0,97	31.584
7	15,09%	1,3416	23.860	1,02	0,99	0,98	1,00	0,98	0,97	23.140
10	21,09%	1,5100	22.483	1,05	0,95	0,99	1,01	1,01	1,01	22.649
VALOR MIG D'HOMOGEINITZACIÓ										24.521

MERCAT DE FINQUES RÚSTIQUES IMPRODUCTIVES O DE SECÀ

PARÀMETRES INICIALS				COEFICIENTS DE PONDERACIÓ						TOTAL
N	PES	SUP. (Ha)	PREU UNITARI OFERTAT (€/Ha)	UBICACIÓ	ACCÉS	INFRASTR.	SUPERFÍCIE	ALTRES	COEF. TOTAL	V. HOMOG. (€/Ha)
3	13,57%	1,7000	3.424	0,95	1,01	0,98	1,09	1,01	1,04	3.544
4	21,68%	1,3934	8.354	1,00	0,97	0,97	1,07	0,99	1,00	8.326
8	22,21%	0,6800	9.985	0,99	1,02	1,01	1,03	0,95	1,00	9.965
9	15,66%	1,9400	8.000	1,01	0,95	1,00	1,10	0,97	1,02	8.190
11	15,40%	1,7000	6.847	1,01	0,99	0,99	1,09	0,95	1,03	7.018
12	11,47%	0,8716	13.355	0,96	0,98	0,98	1,04	0,99	0,95	12.678
VALOR MIG D'HOMOGEINITZACIÓ										8.318

9.3. VALOR DEL SÒL PER ACTUALITZACIÓ

- Superfície de càlcul: **1,0000 Ha**

INGRESSOS

Rendiment mig de la zona els 2 últims anys:	8.000 Kg/Ha
Preu mitjà unitari considerat:	0,27 €/Kg
Ingrés gra	2.174,40 €
Rendiment mig de palla	4.400 kg/ha
Preu palla	0,09 €/kg
Ingrés palla	396,00 €
TOTAL INGRESSOS ANUALS (ha)	2.570,40 €

DESPESES

COSTOS DIRECTES	371,14 €/Ha
Llavors i plantes	69,92 €/Ha
Fertilitzants	160,29 €/Ha
Productes fitosanitaris	36,24 €/Ha
Altres subministraments	104,69 €/Ha
MAQUINÀRIA	178,00 €/Ha
Treballs contractats	55,16 €/Ha
Carburant i lubricant	75,50 €/Ha
Reparacions i recanvis	47,35 €/Ha
MÀ D'OBRA ASSALARIADA	17,08 €/Ha
COSTOS INDIRECTES	55,48 €/Ha
AMORTITZACIONS	67,85 €/Ha
TOTAL COSTOS ANUALS (ha)	689,55 €/Ha
Resultat BRUT:	1.880,85 €
ISS (25%):	470,21 €

BENEFICI NET DE L'ACTIVITAT:	1.410,64 €
FONS DE MANIOBRA:	66,83 €
BENEFICI IMPUTABLE A L'EXPLOTACIÓ:	85 %
TAXA D'INVERSIÓ:	35,34 €

PER A UN PERÍODE DE 35 ANYS

TAXA DEFLACTADA:	4 %
VALOR REVERSIÓ ACTUALITZAT:	0,00 €/ha
IPC:	2,04 %
TAXA LLIURE DE RISC:	2,61 %
PRIMA DE RISC:	3,44 %
TIPUS D'ACTUALITZACIÓ NOMINAL:	6,05 %

VALOR UNITARI	23.338,81 €/Ha
----------------------	-----------------------

Encara que la vida útil de la terra és il·limitada, als efectes de la valoració, es consideren 35 anys per a aquesta vida útil. També es consideren ingressos i despeses constants en el període de fluxos de caixa analitzat.

Els referits fluxos de caixa s'obtenen de ratis mitjans de el sector per explotacions similars a la que s'aprofiten a les finques en qüestió. Les dades corresponen a preus mitjans ponderats percebuts per l'agricultor i produccions mitjanes per hectàrea (Font Anuari d'Estadística de l'MAPAMA - Any 2023). En funció dels riscos suportats per l'agricultor s'estima una taxa d'actualització de rendes del 4%.

Per als càlculs financers, les dades s'han adoptat de les ràtios mitjanes obtingudes de la base de dades RSE (ràtios sectorials de societats no financeres espanyoles) i del Banc d'Espanya (Central de Balanços) / Registres d'Espanya.

10. ANNEX DOCUMENTACIÓ



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 25 - LLEIDA

Municipio: 262 - SOSES

Agregado: 0

Zona: 0

Polígono: 5

Parcela: 111

Referencia Catastral: 25262A005001110000LD

Coordenadas UTM del centro

X: 286807.04

Y: 4599582.67

DATUM WGS84

HUSO 31

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

04/2024

Fecha de la cartografía Catastral (1):

26/2/2023

Fecha de Impresión:

17/01/2026

Escala aproximada de impresión:

1 : 900



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

Información SIGPAC vigente a fecha: 01/12/2025

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 (2)
1	0,3240	6,70	126	PR - PASTO ARBUSTIVO	60	0,1944	0		17
2	0,0534	3,00	125	TA - TIERRAS ARABLES			100	221,74,75	8

(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

74 - Información de uso SIGPAC aportada por la Comunidad Autónoma
75 - Información del sistema de explotación aportada por la Comunidad Autónoma
221 - Tierra de cultivo explotada de regadío en alguno de los últimos 3 años

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie Total (ha)	Superficie subvencionable en Pastos (ha)
PR - PASTO ARBUSTIVO	0,3240	0,1944
TA - TIERRAS ARABLES	0,0534	
Superficie Total	0,3774	0,1944



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 25 - LLEIDA

Municipio: 262 - SOSES

Agregado: 0

Zona: 0

Polígono: 5

Parcela: 112

Referencia Catastral: 25262A005001120000LX

Coordenadas UTM del centro

X: 286829.78

Y: 4599532.15

DATUM WGS84

HUSO 31

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

04/2024

Fecha de la cartografía Catastral (1):

26/2/2023

Fecha de Impresión:

17/01/2026

Escala aproximada de impresión:

1 : 1000



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

Información SIGPAC vigente a fecha: 01/12/2025

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 (2)
1	0,5805	1,70	125	TA - TIERRAS ARABLES			100	221	8
2	0,0416	7,10	125	FO - FORESTAL			0	74	17
3	0,2512	2,70	125	TA - TIERRAS ARABLES			100	221	8
4	0,0410	6,70	125	PR - PASTO ARBUSTIVO	62	0,0254	0		17

(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

74 - Información de uso SIGPAC aportada por la Comunidad Autónoma
221 - Tierra de cultivo explotada de regadío en alguno de los últimos 3 años

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie Total (ha)	Superficie subvencionable en Pastos (ha)
FO - FORESTAL	0,0416	
PR - PASTO ARBUSTIVO	0,0410	0,0254
TA - TIERRAS ARABLES	0,8317	
Superficie Total	0,9143	0,0254



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 25 - LLEIDA

Municipio: 262 - SOSES

Agregado: 0

Zona: 0

Polígono: 5

Parcela: 116

Referencia Catastral: 25262A005001160000LS

Coordenadas UTM del centro

X: 287622.64

Y: 4599136.75

DATUM WGS84

HUSO 31

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

04/2024

Fecha de la cartografía Catastral (1):

26/2/2023

Fecha de Impresión:

17/01/2026

Escala aproximada de impresión:

1 : 900



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

Información SIGPAC vigente a fecha: 01/12/2025

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 (2)
1	0,1173	15,30	121	IM - IMPRODUCTIVOS			0	74	
2	0,0736	12,00	121	TA - TIERRAS ARABLES			100	221,75	3
3	0,0111	5,30	121	IM - IMPRODUCTIVOS			0	74	

(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

74 - Información de uso SIGPAC aportada por la Comunidad Autónoma
75 - Información del sistema de explotación aportada por la Comunidad Autónoma
221 - Tierra de cultivo explotada de regadío en alguno de los últimos 3 años

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie Total (ha)	Superficie subvencionable en Pastos (ha)
IM - IMPRODUCTIVOS	0,1283	
TA - TIERRAS ARABLES	0,0736	
Superficie Total	0,2019	0

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25262A005001110000LD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 5 Parcela 111
F. CLAMOR. SOSES [LLEIDA]

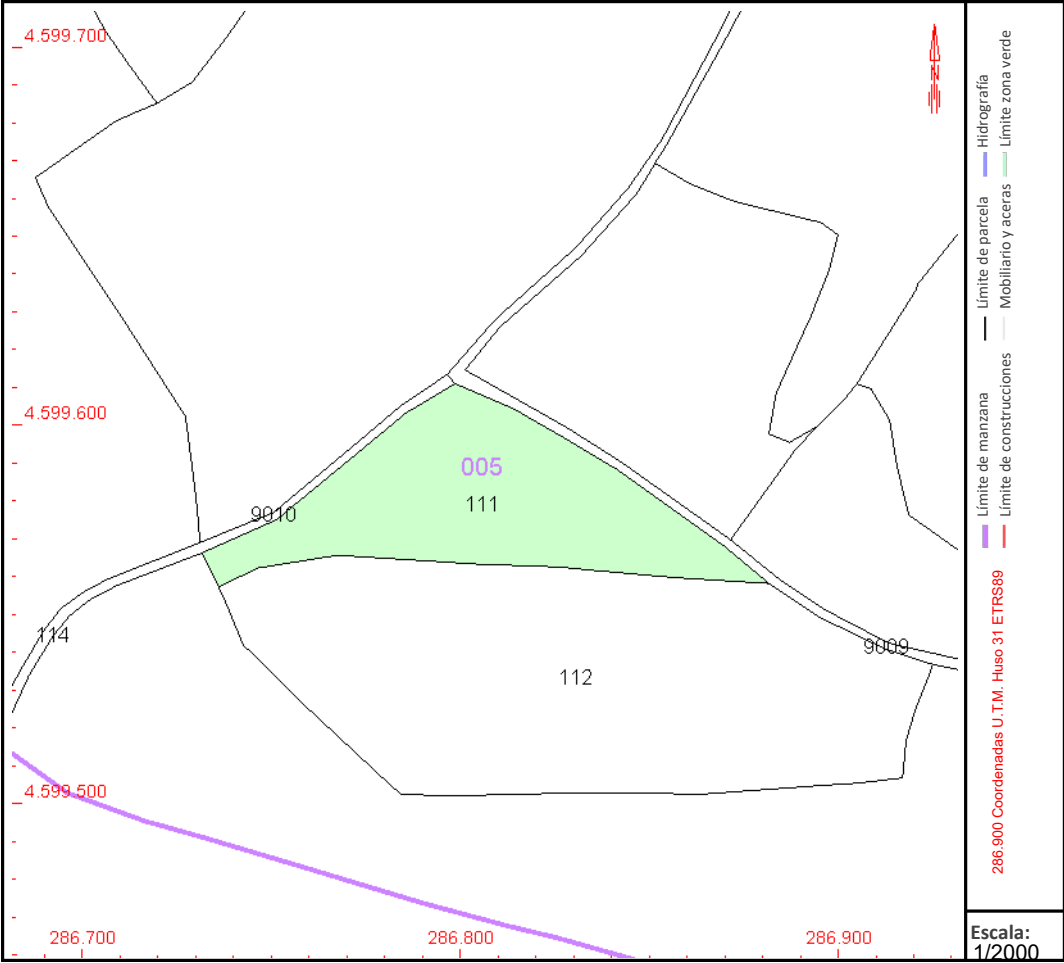
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	E- Pastos	00	3.774

PARCELA

Superficie gráfica: 3.774 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25262A005001120000LX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 5 Parcela 112
F. CLAMOR. SOSES [LLEIDA]

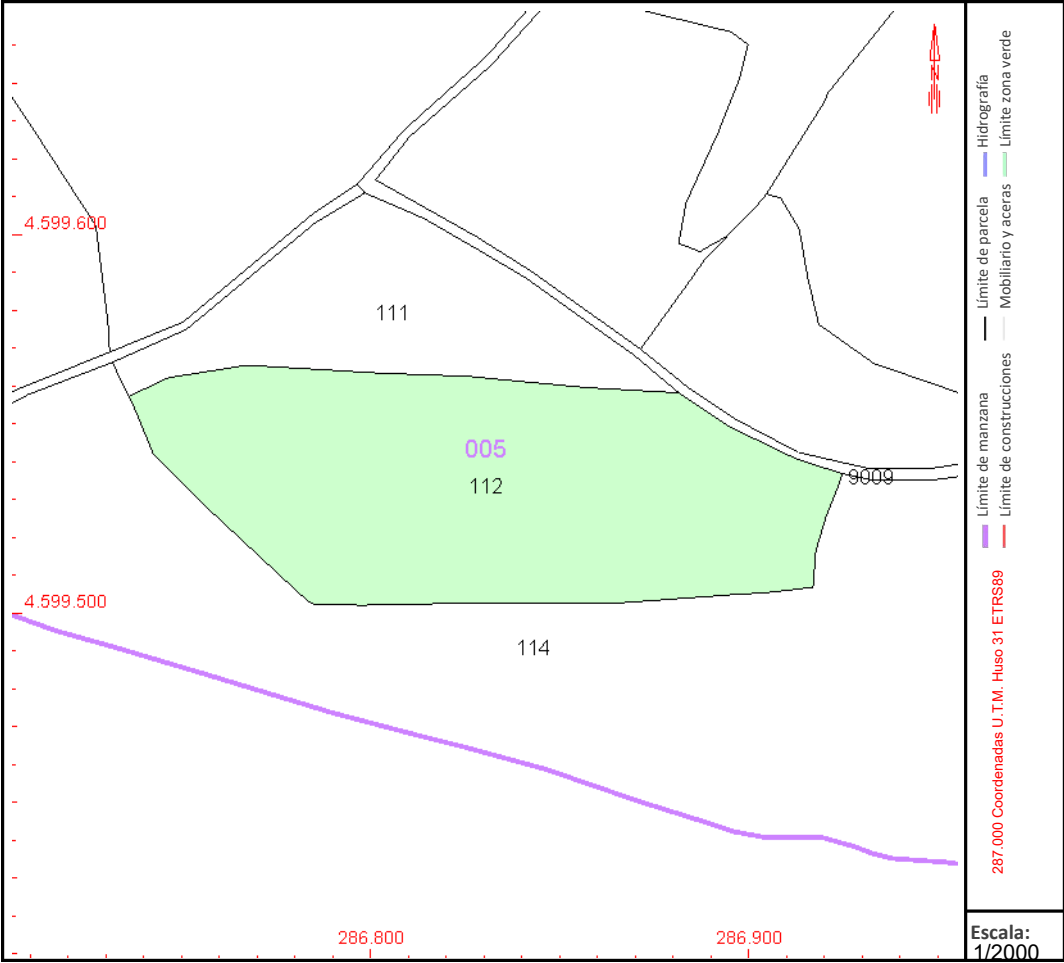
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	CR Labor o labradío regadío	04	9.142

PARCELA

Superficie gráfica: 9.142 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25262A005001160000LS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 5 Parcela 116
F. CLAMOR. SOSES [LLEIDA]

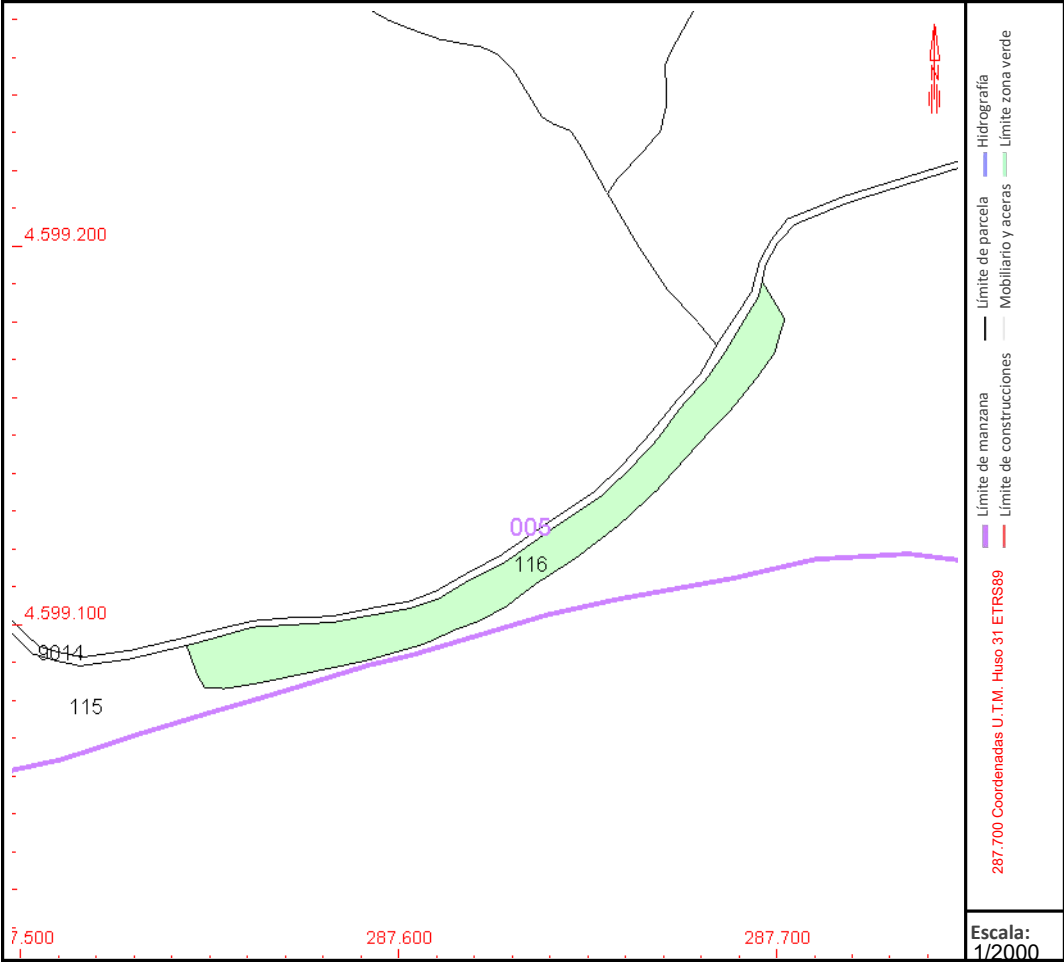
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	E- Pastos	00	2.019

PARCELA

Superficie gráfica: 2.019 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"