

Informe de Valoración de aprovechamiento de pastos Paraje Los Bastecos.

Alcance de la valoración:

1. Autor y objeto del encargo

La redacción del presente informe de valoración, solicitado por la alcaldía de Calzada de Calatrava, tiene como objeto de valorar los aprovechamientos de pastos del paraje denominado "Los Bastecos", propiedad del Ayuntamiento de Calzada de Calatrava con el objeto de actualizar los precios de arrendamiento de las parcelas. y que dicho precio se adapte a la situación socioeconómica actual.

2. Identificación del inmueble

Municipio: **Calzada de Calatrava**

Provincia: **Ciudad Real**

C. Autónoma: **Castilla la Mancha**

C.P: **13370**

Dirección: **Paraje "los Bastecos"**

Referencias Catastrales: **13027A01300140 y 13027A01300001**

Registro: **Documentada en el inventario de bienes inmuebles**

Tomo 112, libro 34, folio 227, finca 4.241, inscripción 1º de 26-06-56

3. Características generales del inmueble

Tipología: **Finca Rústica**

Uso: **Aprovechamiento de pastos y cinegético.**

Superficie: **119,45ha**

4. Protección, tenencia y ocupación

Propietario: **Ayuntamiento de Calzada de Calatrava**

Servidumbres visibles: **No se observan**

Ocupación: **Es compatible con otros aprovechamientos como el cinegético.**

5. Análisis general del mercado

- Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, han experimentado caídas significativas y progresivas en los últimos diez años.
- No se observan elementos especulativos.
- El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es muy bajo con tendencia estable. La intensidad de la demanda es muy baja con tendencia decreciente
- En opinión del técnico municipal, dadas las características del entorno y del propio inmueble, así como la situación del mercado y de acuerdo con la oferta y demanda previsibles, se considera que las expectativas de revalorización del inmueble son desfavorables. No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante



6. Sondeo de Mercado

Valor Catastral del Inmueble:

Con respecto a las valoraciones económicas, se dispone a realizarse en base a los cálculos que establece la orden 179/2019 de Castilla la Mancha por la que se aprueban los precios medios en el mercado para bienes rústicos y las normas sobre el procedimiento de comprobación de valores en el ámbito de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en 2020, y sobre el que no hay actualización.

En base al artículo 10 de dicha ley, se aplican los siguientes coeficientes:

- **No hay coeficientes de aplicación**

Revisado el anexo I de la presente ley, en la cual se determina los valores medios, concretamente en Calzada de Calatrava, se puede establecer que para pastos/improductivo, tipo de terreno que aparece en el SIGPAC para las parcelas afectadas, se considera **1.950,00 euros por hectárea**.

El área que se pretende valorar es de 119,45ha, **siendo el valor base de 232.927,50€**

Calculo de valor de arrendamiento:

1. Amortización, depreciación y gastos.

No es de aplicación dado que hay otros aprovechamientos y el arrendamiento no es permanente ni exclusivo.

Se determina un valor definitivo de arrendamiento según precios de mercado de 18€ por hectárea y año.

El total de arrendamiento anual es de 2.150,10€

Condiciones de arrendamiento de la instalación a arrendar:

La parcela se entrega tal y como se encuentra actualmente. Cualquier necesidad normativa y/o de uso que sea precisa y que no exista actualmente, deberá de ser gestionada y costada por el arrendatario.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

