



**INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LA
PARCELA RÚSTICA 5126 DEL POLÍGONO 3 EN
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OLMEDO (VA)**

Peticionario: Excmo. Ayuntamiento de Olmedo
Plaza de Santa María nº 1
Localidad : Olmedo (Valladolid)

**JESÚS MOLPECERES PICÓN
INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA
Colegiado nº 1.060 C.O. I. T. A.
Castilla – Duero (Valladolid)**

ÍNDICE:

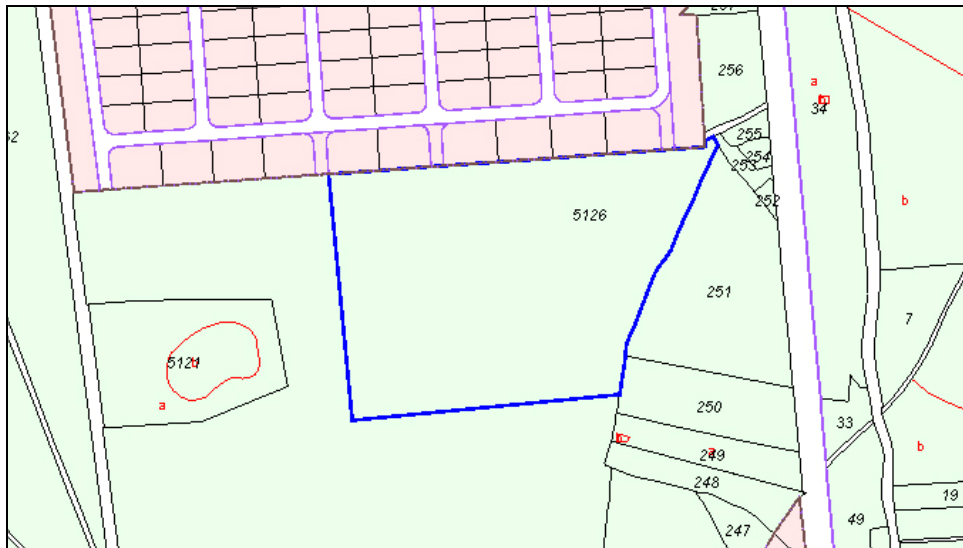
- 1.- Antecedentes
- 2.- Objeto del Trabajo
- 3.- Metodología
- 4.- Valoración
- 5.- Conclusiones
- 6.- Anejos

1.- Antecedentes

Se elabora el presente Informe Técnico a instancias del **Excmo. Ayuntamiento de Olmedo**, con C.I.F. nº P-4710520 y domicilio en Plaza de Santa María nº 1 47410 Olmedo (Va)

El Excmo. Ayuntamiento de Olmedo (Valladolid) es propietario, en pleno dominio de la siguiente finca rústica nº **5126 del polígono 3**, al pago de la Dehesa en el término municipal de Olmedo (Valladolid) con una superficie de **10 Hectáreas y 71 áreas y 33 centiáreas** (10,7133 Has)..

Se corresponde dicha propiedad con la parcela de referencia catastral nº **47105A003051260000XQ**.



La parcela 5126 posee los siguientes linderos catastrales:

Norte: Polígono Industrial José A. González Caviedes.

Sur y Oeste: Parcela nº 5125

Este: Parcelas nº 250 y 251

2.- Objeto del Informe

El presente Informe tiene como objeto realizar valoración de la mencionada parcela rústica nº 5126 del polígono 3 del término municipal de Olmedo.

Para ello se encarga a **D. Jesús Molpeceres Picón**, Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado nº 1.060 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Castilla-Duero que realice: “**INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LA PARCELA RÚSTICA Nº 5126 DEL POLÍGONO 3 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE OLMEDO (VA)**”.

3.- Metodología

Para la realización del presente trabajo se han seguido los siguientes pasos:

3.a.- Toma de documentación de la parcela objeto de medición, partición y segregación. Para ello se recaba documentación registral, catastral, planos oficiales de Concentración Parcelaria, Escrituras Públicas y aquella documentación necesaria para la realización del Trabajo.

3.b.- Visita a la zona objeto del Trabajo e identificación de la parcela objeto del Trabajo.

3.c.- Valoración de la parcela 5126 utilizando el Método de Comparativo.

3.d.- Elaboración de Informe con las conclusiones del Trabajo.

4.- Valoración

Para la valoración de la finca se empleará el **MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**, calculando el valor del suelo empleando testigos análogos de la zona objeto de estudio y de esta forma obtenemos que el precio medio por hectárea. Además, se han de tener en cuenta otros factores del entorno de las parcelas o expectativas de mercado, que puedan revalorizar o depreciar el valor de las mismas y que tienen gran importancia a la hora de establecer el valor final de los bienes rústicos. En las tablas siguientes se puede observar cómo al precio obtenido por testigos próximos, se le ha aplicado un coeficiente de homologación. Mediante la aplicación de este coeficiente se consigue adecuar el precio de los testigos al precio real de la zona en concreto de ubicación de las parcelas objeto de valoración.

Por otro lado y como complemento a la valoración se realizará Valoración On Line con el **Servicio de Valoración de la Junta de Castilla y León** como base comparativa del resultado del estudio de mercado. Dicha valoración que solo se utilizará a título informativo, se adjunta como Anejo al presente Informe.

EXPECTATIVAS DE MERCADO:

OFERTA: La oferta se encuentra estabilizada.

DEMANDA: Existe una demanda estabilizada.

REVALORIZACIÓN: Los precios medios de la zona están estabilizados pero con una clara tendencia a la baja de manera progresiva a fecha actual.

SONDEO DE MERCADO

TESTIGOS SUELO NO URBANIZABLE (RÚSTICO)

TESTIGOS DE PRADO-PASTIZAL.

POBLACIÓN	POL.	PAGO	SUPERFICIE	€/HA
OLMEDO	3	LA CASCAJERA	10,3500 ha	2.900
HORNILLOS DE ERESMA	4	LA REGUERA	16,3250 ha	2.550
RAMIRO	7	LA TESTA	17,2573 ha	2.600

El valor medio a fecha actual de es de **2.683,33 Euros/Ha**

A continuación, y como se ha descrito anteriormente, se aplicará el *coeficientes de homologación* a cada uno de los valores de suelo de los testigos empleados en el Método de Comparación de Mercado. Estos coeficientes reflejan los factores de localización, accesibilidad, posibles aprovechamientos futuros, etc.

Coeficiente homologación = 1 + (coef. Localización + coef. Accesibilidad +)

Para la parcela en estudio, se estima el siguiente coeficiente de homologación, aplicados en función de su localización cercana a la carretera, así como accesibilidad.

$$\text{Coeficiente de homologación} = 1 + (0,25+0,25)$$

Coeficiente de homologación = 1,50

La valoración de la parcela quedaría de la siguiente manera:

$$10.7133 \text{ m}^2 \times 2.683,33 \text{ €/Ha} \times 1,50 = \underline{\underline{43.120,98 \text{ €}}}$$

5.- Conclusiones.

De todo lo detallado en el presente Informe se llega a la conclusión única de que el valor de la parcela nº 5126 del polígono 3 del término municipal de Olmedo (Valladolid) con una superficie catastral de 10 Has, 71 áreas y 33 centiáreas asciende a la cantidad de **cuarenta y tres mil ciento veinte con noventa y ocho euros (43.120,98 €)**.

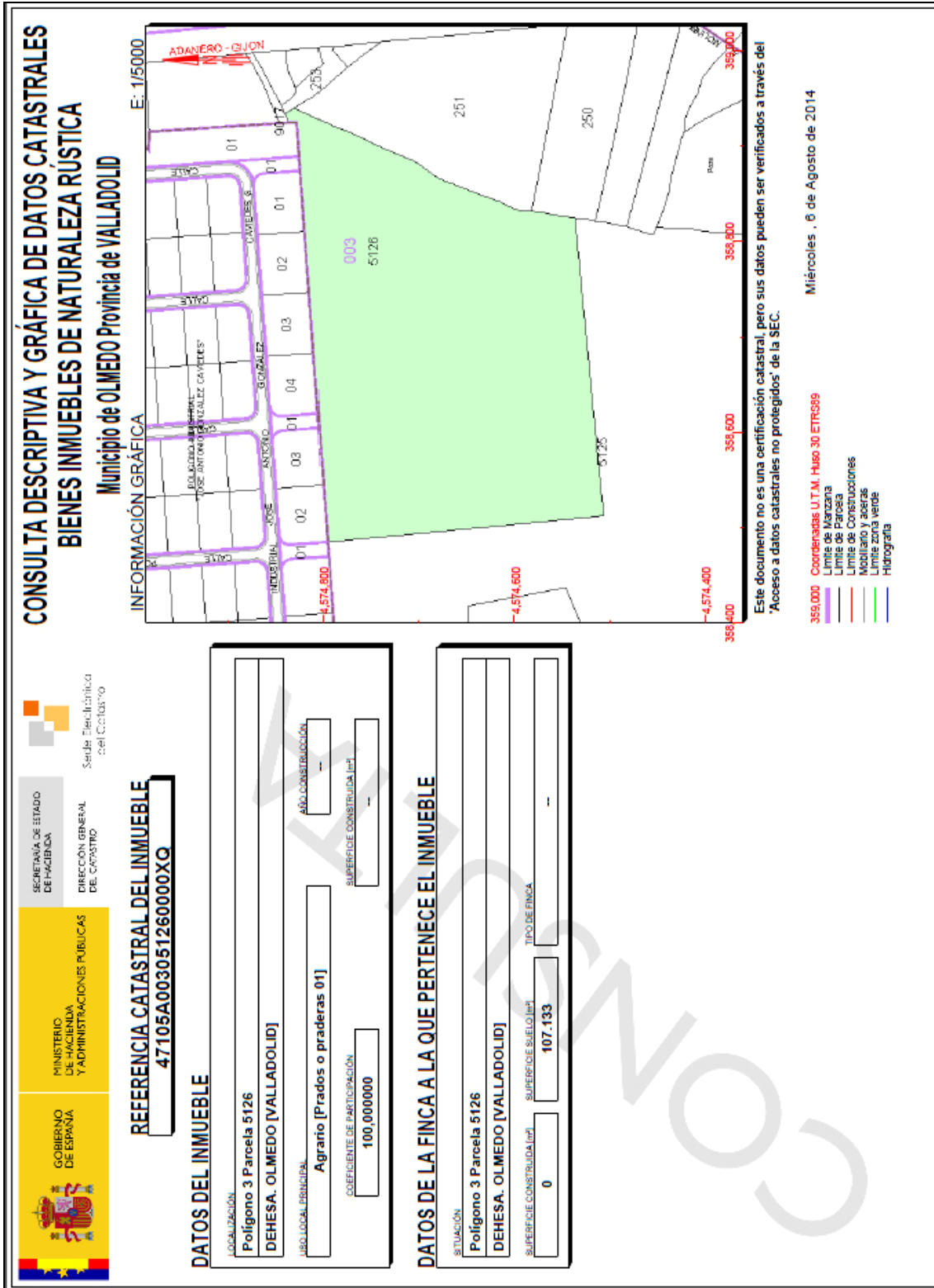
Y para que surta los efectos oportunos, se firma en Valladolid a 7 de Agosto de 2014.



JESÚS MOLPECERES PICÓN
INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA
Colegiado nº 1.060 C.O. I. T. A.
Castilla – Duero (Valladolid)

6.- Anejos.

Anejo nº 1 – Datos Catastrales



Anejo nº 2 – Valoración On-Line Junta de Castilla y León



Junta de
Castilla y León
Consejería de Hacienda

VALOR DE BIENES INMUEBLES RÚSTICOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

DATOS GENERALES

Fecha de referencia de valor: 06 de agosto de 2014
Provincia: 47 VALLADOLID

CARACTERÍSTICAS E INFORMACIÓN DEL VALOR

Municipio: 105		OLMEDO						
Polig.	Parc.	Subp.	Superf. Ha	Tipo de cultivo/ O.P.	Clase/ I.P.	Precio medio	Precio medio Polig/Parc	
3	5126		10,7133	PRADO SECANO	MED	28.925,91	28.925,91	Euros

Total:

28.925,91 Euros

METODOLOGÍA:

Los valores obtenidos por Precios Medios de Mercado se determinan tomando como base los precios medios obtenidos por los técnicos de valoración rústica de la Consejería de Hacienda, dichos precios se actualizan periódicamente en función de la evolución del mercado. Este valor sólo es válido cuando la finca no tenga posibilidades de dedicación a otros usos diferentes de los propiamente agrícolas o forestales.

06 de agosto de 2014

Servicios de Valoración por Internet de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León