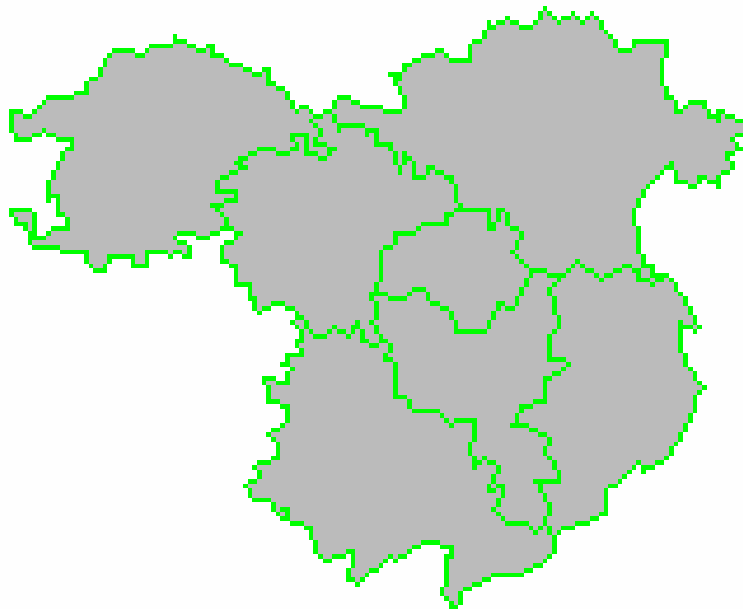


VALORS BÀSICS DELS CULTIUS, APROFITAMENTS I CONSTRUCCIONS AGRÀRIES I ÍNDEXS CORRECTORS PER A COMPROVAR ELS VALORS DELS BÉNS IMMOBLES DE NATURALESA RÚSTICA SITUATS A LA PROVÍNCIA DE GIRONA, EN ELS IMPOSTOS SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS I SOBRE SUCCESSIONS I DONACIONS.



2012

ÍNDEX

	<u>Pàgina</u>
INTRODUCCIÓ	1
 VALORS BÀSICS DELS DIVERSOS CULTIUS I APROFITAMENTS	
. aspectes generals	2
. quadre de valors bàsics	3
. obtenció de valors bàsics	4
 VALORS BÀSICS DE LES CONSTRUCCIONS AGRÀRIES I DELS TERRENYS AL VOLTANT DE LES MASIES I SIMILARS	
. aspectes generals	5
. quadre de valors bàsics	6
. obtenció de valors bàsics	9
 COEFICIENTS CORRECTORS DELS VALORS BÀSICS	11
 VALIDESA TEMPORAL D'AQUEST ESQUEMA DE VALORS BÀSICS I ÍNDEXS CORRECTORS	12
 ANNEX	
. obtenció dels valors bàsics dels cultius i dels aprofitaments	

INTRODUCCIÓ

En aquest estudi de valors bàsics i índexs correctors s'exposen els valors dels cultius i aprofitaments i els de les construccions agràries. També s'especifica el procés seguit fins arribar a l'esmentada exposició o la font documental consultada. Aquests valors bàsics són els que s'han d'utilitzar en la comprovació dels valors dels béns immobles de naturalesa rústica, en els impostos de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i en els de successions i donacions.

El que es vol és afavorir la coordinació de les valoracions i el contingut formal dels dictàmens pericials, en nom de l'equitat i dels requisits de motivació fixats pels tribunals.

En tot cas, aquest estudi de valors bàsics i índexs correctors no representa cap obstacle a l'hora de formular valoracions singularitzades quan així ho exigeixin les peculiaritats del bé que s'ha de valorar.

En l'apartat corresponent s'exposa la validesa temporal d'aquests valors bàsics i índexs correctors.

VALORS BÀSICS DELS CULTIUS I DELS APROFITAMENTS

1. Aspectes generals

Per a cada cultiu o aprofitament es fixen cinc categories provincials: primera, segona, tercera, quarta i cinquena.

Els cultius i aprofitaments de cada finca s'integraran, a efectes de la seva valoració, en una de les categories provincials.

S'integraran en la categoria **tercera** els cultius i aprofitaments amb rendibilitat potencial similar a la mitjana de la província.

S'integraran en la categoria **primera** els cultius i aprofitaments la rendibilitat potencial dels quals sigui de les més altes de la província.

S'integraran en la categoria **cinquena** els cultius i aprofitaments la rendibilitat potencial dels quals sigui de les més baixes de la província.

S'integraran en la categoria **segona** els cultius i aprofitaments amb rendibilitat potencial superior a la mitjana de la província, encara que no de les més altes.

S'integraran en la categoria **quarta** els cultius i aprofitaments amb rendibilitat potencial inferior a la mitjana de la província, encara que no de les més baixes.

En conseqüència, l'assignació es fa en funció de la **rendibilitat potencial**, la qual coincideix normalment amb la productivitat potencial.

Els valors bàsics representen el valor d'una hectàrea del respectiu cultiu/aprofitament i categoria, quan no concorrin circumstàncies especials que alteren el valor.

2. Quadre de valors bàsics de la província de Girona (€/Ha)

	1º	2º	3º	4º	5º
Regadiu					
Conreus	22.000	18.500	15.500	12.500	11.000
Fruiters	30.000	27.000	23.000	19.000	16.000
Hortes	40.000	34.000	28.000	23.000	18.000
Prats	15.000	12.500	10.500	9.500	9.000
Pollancre	18.000	14.000	10.000	8.500	7.000
Secà					
Conreus	14.000	12.000	9.000	7.000	4.500
Fruiters	12.000	9.000	8.000	7.000	6.000
Oliveres	9.000	7.500	6.500	6.000	5.500
Prats	5.000	4.000	3.000	2.250	1.500
Vinyes	19.000	15.000	12.000	9.000	7.000
Altres					
Bosc	3.500	3.000	2.500	2.000	1.400
Erms/Matolls	1.500	1.100	800	600	450

3. Obtenció dels valors bàsics

Els valors bàsics s'han obtingut per la capitalització dels diferents rendiments, els quals s'han determinat a partir de la producció i dels preus dels diferents productes.

El tipus de capitalització que s'ha adoptat és el **2%**, obtingut d'acord amb la fórmula de Fisher, que contempla la inflació:

$$i = (1 + K / 1 + I) - 1$$

essent K el TAE de les obligacions molt segures i a llarg termini i I el tipus d'inflació prevista per al sector agrari.

Com que K es pot fixar en el 4% i I en el 2%, ens resulta:

$$i = (1 + 0,04 / 1 + 0.02) - 1 = 0,02 = 2\%$$

Cal dir que no es comptabilitzen com a ingressos d'explotació, a efectes de determinar el rendiment, els ajuts al sector agrari.

L'obtenció d'aquests valors bàsics, es detalla a l'annex, on hi figuren exposats els ingressos, les despeses i el benefici d'una hectàrea de cada cultiu i aprofitament de les categories primera i última, així com les escales de valors adoptats per a les restants categories.

VALORS BÀSICS DE LES CONSTRUCCIONS AGRÀRIES I DELS TERRENYS AL VOLTANT DE LES MASIES I SIMILARS.

1. Aspectes generals

Els valors bàsics representen els valors unitaris de les diverses construccions agràries i els dels terrenys del voltant de les masies o altres construccions, quan no concorrin circumstàncies especials que alteren el valor.

La unitat de mesura és el m² i, de manera excepcional, el m³ (cambres frigorífiques, dipòsits, basses, femers, sitges i fosses) i el m lineal (pous).

Per a la determinació dels valors bàsics de les construccions agràries s'ha emprat el mètode de reposició, i per al dels terrenys al voltant de les masies i similars s'ha pres com a referència els que figuren en les ponències de valoració cadastrals, conforme s'indica posteriorment.

2. Quadre de valors bàsics

<u>Tipologia</u>	<u>Unitat</u>	<u>Euros</u>
1 Bassa formigó	m ³	100
2 Bassa terraplè compactat	m ³	7
3 Bassa terraplè revestit butil	m ³	17
4 Cambra frigorífica	m ³	170
5 Central hortofrutícola	m ²	270
6 Cobert sense tancaments	m ²	85
7 Dipòsit formigó	m ³	95
8 Estable climatitzat	m ²	190
9 Estable sense climatitzar	m ²	130
10 Femer	m ³	45
11 Fossa enreixada purins	m ³	190
12 Fossa purins sense enreixar	m ³	65
13 Hivernacle plàstic, estructura fusta	m ²	20
14 Hivernacle plàstic, estructura metàl·lica	m ²	45
15 Hivernacle vidre, estructura fusta	m ²	60
16 Hivernacle vidre, estructura metàl·lica	m ²	105
17 Hivernacle en túnel	m ²	15
18 Magatzem	m ²	160
19 Nau de cria	m ²	170
20 Pati pavimentat	m ²	20
21 Pati sense pavimentar	m ²	14
22 Pou revestit	m	525
23 Pou sense revestir	m	300
24 Sala de munyir, lleteria, parts...	m ²	170
25 Sitja metàl·lica	m ³	80
26 Sitja trinxera	m ³	55
27 Trull	m ²	160
28 Terreny al voltant de la masia o altra construcció		
allunyada de nucli urbà	m ²	5,50
propera a nucli urbà	m ²	8,00
tocant a nucli urbà	m ²	11,00

29 Masia (o habitatge rural) de qualitat molt bona

- estat de l'edificació

bo	m ²	1134
regular	m ²	851
deficient	m ²	567
dolent	m ²	284

30 Masia (o habitatge rural) de qualitat bona

- estat de l'edificació:

bo	m ²	875
regular	m ²	656
deficient	m ²	437
dolent	m ²	219

31 Masia (o habitatge rural) de qualitat mitjana

- estat de l'edificació:

bo	m ²	648
regular	m ²	486
deficient	m ²	324
dolent	m ²	162

32 Masia (o habitatge rural) de qualitat modesta

- estat de l'edificació:

bo	m ²	518
regular	m ²	389
deficient	m ²	259
dolent	m ²	130

33 Masia (o habitatge rural) de qualitat molt modesta

- estat de l'edificació:

bo	m ²	389
regular	m ²	292
deficient	m ²	194
dolent	m ²	97

Observacions:

Si es tracta d'alguna de les construccions dels tipus **1** al **27** que necessita importants reparacions, encara que no queda compromesa la normal condició d'ús, els valors bàsics es reduiran al **67%**. Si es compromet la normal condició d'ús es reduiran al **33%**.

En el supòsit de masies, s'entendrà que la qualitat és **mitjana** quan es consideri que la qualitat dels materials constructius en conjunt és similar a la de les edificacions de la mateixa tipologia que, de forma preponderant, existeixen a Catalunya; **bona** quan sigui superior i **modesta** quan sigui inferior, reservant-se la qualitat **molt bona** als supòsits d'utilització generalitzada de materials constructius d'alta qualitat, i la **molt modesta** quan siguin de molt baixa qualitat.

Les qualitats molt bona, bona, mitjana, modesta i molt modesta concorden respectivament amb les categories 1^a, 2^a-3^a, 4^a-5^a, 6^a-7^a i 8^a-9^a del "Catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano", editat per l'Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Economía y Hacienda.

Quant a l'estat de l'edificació, s'entendrà que és **bo** si no necessita reparacions significatives; **regular** si necessita importants reparacions, encara que no queda compromesa la normal condició d'ús; **deficient** si necessita importants reparacions, ja que es compromet la normal condició d'ús; i **dolent** quan es comprometen tant la normal condició d'ús com l'estabilitat.

Les plantes de les masies sense distribució interior i sense acabats es valoraran reduint les xifres anteriors al 50%.

Els annexos de les masies es valoraran d'acord amb el seu ús o destí: magatzems, coberts, etc., considerant-se com a tals les superfícies no destinades a vivenda ni a satisfer necessitats pròpies dels seus possibles ocupants.

llicències i assegurances, resulta un cost unitari mínim de $604,67 \times 1,30 = 786,10 \text{ €}$.

Per tant, el mòdul de valor de les construccions urbanes a que fa referència l'esmentat Reial decret 1020/1993 hauria de ser, com a mínim, de $786,10 \text{ €/m}^2$. Això no obstant i atesa la ponderació amb que s'actua, el valor del mòdul es fixa en 720 €/m^2 .

Com que segons el quadre de coeficients de valor de les construccions de la norma 20 del RD 1020/1993, el coeficient d'un habitatge rural de qualitat mitjana és el 0,90 del de l'habitatge urbà, el valor unitari de l'habitatge rural de qualitat mitjana ha de ser el 90% de l'esmentat mòdul; és a dir, $720 \times 0,90 = 648 \text{ €/m}^2$.

En conseqüència, els valors de les construccions de les masies es determinen multiplicant els 648 €/m^2 pels coeficients de qualitat i d'estat de les edificacions.

Els coeficients de qualitat de l'edificació (1,75 - 1,35 - 1,00 - 0,80 - 0,60, per a les qualitats molt bona, bona, mitjana, modesta i molt modesta, respectivament) i d'estat de l'edificació (1,00 per bon estat; 0,75 per estat regular; 0,50 per estat deficient i 0,25 per estat dolent) s'han fixat prenent com a referència les normatives de valoració cadastral i del mercat hipotecari.

COEFICIENTS CORRECTORS DELS VALORS BÀSICS

S'han d'aplicar els coeficients correctors següents:

a. Per arrendament	0.80
b. Per circumstàncies especials que comportin depreciació funcional	0.80
c. Per circumstàncies especials que comportin:	
apreciació econòmica.....	1.20
gran apreciació econòmica	1.50
depreciació econòmica.....	0.80
gran depreciació econòmica	0.60

El **coeficient corrector per arrendament** s'ha d'aplicar als immobles cedits en arrendament amb contractes que comportin pròrroga forçosa.

El **coeficient de depreciació funcional** s'ha d'aplicar als immobles que, per la seva grandària o pel disseny de les seves instal·lacions o de les seves construccions, no s'adequa als estàndards del mercat actual.

El **coeficient d'apreciació econòmica** s'ha d'aplicar als immobles que, per la seva naturalesa, bona ubicació, bons accessos o d'altres circumstàncies, estiguin sobrepreuats en relació a la generalitat dels immobles de la mateixa demarcació i similars produccions i característiques constructives. Si el sobrepreu és molt important, cal aplicar el **coeficient de gran apreciació econòmica**.

El **coeficient de depreciació econòmica** s'ha d'aplicar als immobles que, per la seva naturalesa, ubicació poc favorable, accessos clarament deficients o d'altres circumstàncies, estiguin depreciats en relació a la generalitat dels immobles de la mateixa demarcació i similars produccions o característiques constructives. Si la depreciació és molt important, cal aplicar el **coeficient de gran depreciació econòmica**.

El ventall d'aquests coeficients guarda relació amb el que disposa la norma 14 i la disposició transitòria única del Reial Decret 1020/1993.

VALIDESA TEMPORAL D'AQUEST ESQUEMA DE VALORS BÀSICS I ÍNDEXS CORRECTORS

Aquest estudi ha estat realitzat pels serveis tècnics de l'Àrea d'Estudis i Assistència de l'Agència Tributària de Catalunya, juntament amb per tots els enginyers superiors i tècnics de l'àrea de rústica i ha estat aprovat per tots els caps dels serveis de valoració de l'Agència Tributària de Catalunya.

Els valors bàsics i els índexs correctors que s'hi especifiquen són els que s'han d'aplicar a les transmissions i als actes documentats del 2012. També s'aplicaran als dels anys posteriors, tret que es modifiquin aquests valors bàsics i índexs correctors o s'elaborin uns de nous.

Ricard Beltran i Bernabé

El cap de l'Àrea d'Assistència i Estudis de l'Agència Tributària de Catalunya

Barcelona, desembre de 2011

ANNEX

Obtenció dels valors bàsics dels cultius i dels aprofitaments

Quadre de preus unitaris aplicats.....	1 - 2
Conreus regadiu.....	3 - 9
Fruiters regadiu.....	10 - 16
Hortes regadiu.....	17 - 23
Prats regadiu.....	24 - 30
Pollancre.....	31 - 37
Conreus secà.....	38 - 44
Fruiters secà	45 - 51
Oliveres secà	52 - 58
Prats secà	59 - 65
Vinyes	66 - 72
Boscós	73 - 75
Erm / matoll.....	76 - 78

QUADRE DE PREUS UNITARIS APLICATS

GIRONA

MATÈRIES PRIMERES	mitjà	PREU PAGAT
<u>LLAVORS</u>		
Alfals	3,60	€/kg
Barreja gramínies prat de dall	9,00	€/kg
Blat	0,35	€/kg
Col	817,40	€/kg
Enciam	58,50	€/kg
Fava verda	5,90	€/kg
Mongeta verda	13,59	€/kg
Moresc	8,03	€/kg
Ordi	0,39	€/kg
Patata	0,62	€/kg
Tomàquet	12.051,20	€/kg
<u>PLANTERS</u>		
Ametllers	0,98	€/unitat
Arbres fruiters	3,08	€/unitat
Avellaners	0,60	€/unitat
Ceps vinya	0,60	€/unitat
Garbes d'arròs	0,14	€/unitat
Oliveres d'estaca	2,00	€/unitat
Oliveres autoarrelades viver	2,50	€/unitat
Pollancre	1,75	€/unitat
<u>ADOBS</u>		
Fems	0,05	€/kg
Granulat	0,34	€/kg
Nitrat amònic	0,28	€/kg
<u>AIGUA DE REG</u>		
Aigua amb tractor-aljub	0,10	€/m3
Reg anual arrossar	120,20	€/ha/any
Reg anual avellaners	90,15	€/ha/any
Reg anual horta	145,50	€/ha/any
Un reg cereal regadiu	30,00	€/reg
Un reg fruiters regadiu	60,10	€/reg
Un reg prat	90,15	€/reg
<u>TRACTAMENTS FITOSANITARIS</u>		
Productes anuals arrossar	84,14	€/ha/any
Tractament anual horta	721,21	€/ha/any
Un tractament cereal	33,00	€/tracta.
Un tractament fruiters de gra en regadiu	90,15	€/tracta.
Un tractament fruiters de gra en secà	60,10	€/tracta.
Un tractament fruiters pinyol en regadiu	360,61	€/tracta.
Un tractament fruiters pinyol en secà	300,60	€/tracta.
Un tractament prat	72,12	€/tracta.
Un tractament vinya	94,15	€/tracta.
<u>DIVERSOS</u>		
Forat plantació arbres	0,35	€/unitat
Forat plantació ceps	0,25	€/unitat
Forat plantació pollancre	0,36	€/unitat
Pals, filferro i ràfia	0,90	€/unitat

MAQUINÀRIA I MÀ D'OBRA		PREU PAGAT
<u>MAQUINÀRIA</u>		
Anivelladora	18,15	€/hora
Arrabassadora	42,90	€/hora
Cultivador	7,26	€/hora
Empacadora	42,90	€/hora
Excavadora	42,90	€/hora
Recollidora	57,75	€/hora
Segadora	18,15	€/hora
Tractor i estris corresponents	18,15	€/hora
<u>MÀ D'OBRA</u>		
Jornal d'operari	47,72	€/jornal
Jornal personal poda especialitzat	52,31	€/jornal
PREU UNITARI DE LA PRODUCCIÓ		PREU PERCEBUT
Agres	0,29	€/kg
Alfals	0,10	€/kg
Ametlles clofolla	0,82	€/kg
Ametlles gra net	3,58	€/kg
Arròs	0,28	€/kg
Avellanes	1,40	€/kg
Blat	0,17	€/kg
Cireres	2,09	€/kg
Col	0,33	€/kg
Dia pastura remugador	0,06	€/dia
Enciam	0,40	€/kg
Farratges	0,11	€/kg
Faves verdes	0,91	€/kg
Fusta bona qualitat	24,29	€/m3
Fusta qualitat modesta	16,91	€/m3
Fusta pollancre qualitat bona	34,53	€/m3
Fusta pollancre qualitat modesta	29,90	€/m3
Lloguer caça qualitat bona	13,00	€/ha/any
Lloguer caça qualitat modesta	6,00	€/ha/any
Mongetes verdes	1,75	€/kg
Moresc	0,18	€/kg
Olives	0,44	€/kg
Ordi	0,15	€/kg
Palla de blat	0,04	€/kg
Palla d'ordi	0,04	€/kg
Patates	0,29	€/kg
Peres	0,49	€/kg
Pomes	0,35	€/kg
Préssecs regadiu	1,13	€/kg
Préssecs secà	0,53	€/kg
Raïm	0,30	€/kg
Tomàquets	0,67	€/kg
Pastures primera	150,00	€/ha
Pastures cinquena	120,00	€/ha

Font: DARP i MAPA

CONREU REGADIU

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Aquest estudi considera com a conreus de regadiu més freqüents el blat de moro, gira-sol, alfals, blat i ordi. Per a fer la valoració prendrem el conreu amb menor rendibilitat i amb més possibilitats de conrear, com són els cereals blat i ordi.

El sistema de reg considerat és a tesa.

2. CONREU REGADIU DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA

Aprofitament possible: gra i palla

Producció de gra	mitjana	<u>kg/ha</u> 6.800
Producció de palla	mitjana	<u>kg/ha</u> 4.000
Preu unitari de la producció de gra	mitjana	<u>€/kg</u> 0,17
Preu unitari de la producció de palla	mitjana	<u>€/kg</u> 0,04

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

	<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	
Gra	6.800	0,17	1.156,00 €
Palla	4.000	0,04	160,00 €

TOTAL INGRESSOS	1.316,00 €
------------------------	-------------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA

2.2.1 Preparació del terreny

Moviment de terres per adequar el terreny al sistema de reg

<u>Màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Excavadora	7	42,90	300,30 €
Anivelladora	6	18,15	108,90 €
Subsolat creuat	7	18,15	127,05 €
Grada de discs creuada	6	18,15	108,90 €
Refinatge:			
Grada de discs	2	18,15	36,30 €
TOTAL			681,45 €

Aquesta activitat es farà una vegada cada 10 anys en una explotació normal de conreu herbaci.
Per tant, la repercussió anual sobre el conreu serà:

$$681,45 \text{ €/ha} / 10 \text{ anys} = \mathbf{68,15 \text{ €}}$$

2.2.2 Conreus anyals

<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
. Passada de grada de disc o subsolado tractor	2	18,15	36,30 €
. Passada sembradora mecanitzada tractor	1	18,15	18,15 €
. Passada adobadora tractor	2	18,15	36,30 €
. Transport a peu de finca de llavors i adobs tractor	0,2	18,15	3,63 €
. Passada compactadora tractor	1	18,15	18,15 €
. Passada recolectora i elements de transport recollidora	1	57,75	57,75 €
. Dues passades corronadora, abans i després sembra tractor	2	18,15	36,30 €
TOTAL			206,58 €

2.2.3 Altres feines

	<u>unitats (kg/ha)</u>	<u>preu</u>	
. Sembra (per a una densitat de 250 plantes/m2, amb llavor garantida)	185	0,37	68,45 €
. Adobs			
- de sementera (complex)	300	0,34	102,00 €
- de cobertura (nitrat)	250	0,28	70,00 €
	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
. Tres tractaments amb la maquinària corresponent (herbicides, insecticides i fungicides)	3	33,00	99,00 €
. Regs: aigua, manteniment i operari	3	30,00	90,00 €
		TOTAL	429,45 €
		SUMEN LES DESPESES	704,18 €

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)
5% sobre despeses 35,21 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses 21,13 €

COST TOTAL	760,51 €
-------------------	-----------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	1.316,00 €
. Despeses	760,51 €
. Benefici d'explotació	555,49 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	114,08 €

BENEFICI COMPUTABLE	441,41 €/ha
----------------------------	--------------------

3. CONREU REGADIU DE CINQUENA

3.1 INGRESSOS PER HECTÀREA

Aprofitament possible: gra i palla

Producció de gra		<u>kg/ha</u>
	mitjana	5.500

Producció de palla		<u>kg/ha</u>
	mitjana	3.000

Preu unitari de la producció de gra		<u>€/kg</u>
	mitjana	0,17

Preu unitari de la producció de palla		<u>€/kg</u>
	mitjana	0,04

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

	<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	
Gra	5.500	0,17	935,00 €
Palla	3.000	0,04	120,00 €

TOTAL INGRESSOS	1.055,00 €
------------------------	-------------------

3.2 DESPESES PER HECTÀREA

3.2.1 Preparació del terreny

Moviment de terres per adequar el terreny al sistema de reg

<u>Màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Excavadora	5	42,90	214,50 €
Anivelladora	5	18,15	90,75 €
Subsolat creuat	5	18,15	90,75 €
Grada de discs creuada	5	18,15	90,75 €
Refinatge:			
Grada de discs	2	18,15	36,30 €
TOTAL			523,05 €

Aquesta activitat es farà una vegada cada 10 anys en una explotació normal de conreu herbaci.
Per tant, la repercussió anual sobre el conreu serà:

$$523,05 \text{ €/ha} / 10 \text{ anys} = \mathbf{52,31 \text{ €}}$$

3.2.2 Conreus anyals

<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
. Passada de grada de disc o subsolado tractor	2	18,15	36,30 €
. Passada sembradora mecanitzada tractor	1	18,15	18,15 €
. Passada adobadora tractor	2	18,15	36,30 €
. Transport a peu de finca de llavors i adobs tractor	0,2	18,15	3,63 €
. Passada compactadora tractor	1	18,15	18,15 €
. Passada recolectora i elements de transport recollidora	1	57,75	57,75 €
. Dues passades corronadora, abans i després sembra tractor	2	18,15	36,30 €
TOTAL			206,58 €

3.2.3 Altres feines

	<u>unitats (kg/ha)</u>	<u>preu</u>	
. Sembra (per a una densitat de 220 plantes/m2, amb llavor garantida)	140	0,37	51,80 €
. Adobs			
- de sementera (complex)	300	0,34	102,00 €
- de cobertura (nitrat)	270	0,28	75,60 €
	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
. Dos tractaments amb la maquinària corresponent (herbicides, insecticides i fungicides)	3	33,00	99,00 €
. Regs: aigua, manteniment i operari	3	30,00	90,00 €
	TOTAL		418,40 €
	SUMEN LES DESPESES		677,29 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)		
5% sobre despeses		33,86 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses		20,32 €
-------------------	--	----------------

COST TOTAL	731,47 €
-------------------	-----------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	1.055,00 €
. Despeses	731,47 €
. Benefici d'explotació	323,53 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	101,59 €

BENEFICI COMPUTABLE	221,94 €/ha
----------------------------	--------------------

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Conreu regadiu primera	441,41 € / 2%	22.070,73 €
Conreu regadiu cinquena	221,94 € / 2%	11.096,97 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Conreu regadiu primera	.....	22.000 €
Conreu regadiu segona	.....	18.500 €
Conreu regadiu tercera	.....	15.500 €
Conreu regadiu quarta	.....	12.500 €
Conreu regadiu cinquena	.....	11.000 €

FRUITERS DE REGADIU

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Aquest estudi comprèn arbres de llavor (pomera), amb reg a tesa, marc de plantació de mitjà a ample. Per tant, no es considera una plantació intensiva, amb sistemes d'ajuda a la plantació com a elements complementaris, com la palmeta, ni es consideren sistemes de reg localitzat (degoteig) ni sistemes de protecció contra les gelades (aspersió).

2. FRUITERS DE REGADIU DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA

Marc de plantació:	dist. entre arbres (m)	2,5	10 m ²
	dist. entre fileres (m)	4	
Període d'aprofitament:	20 anys		
Període de producció:	16 anys		
Evolució de l'arbre:	de 0 a 3 anys	.....	formació
	de 4 a 6 anys	.....	formació i producció
	de 7 a 17 anys	.....	plena producció
	de 18 a 20 anys	.....	minva de producció
Plantació mitjana per hectàrea:	900 arbres		
	S'ha estimat la pèrdua de terreny al final de la filera per tal de permetre la correcta mecanització de l'explotació.		
Producció:			<u>kg/ha</u>
	mitjana		37.000
Preu unitari de la producció			<u>€/kg</u>
	mitjana		0,35
Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:			
	<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	<u>anys</u>
	37.000	0,35	16
			<u>207.200,00 €</u>
TOTAL INGRESSOS			207.200,00 €

2.2 DESPESES PER HECTÀREA

2.2.1 Preparació del terreny

<u>Màquina</u>		<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Excavadora		8	42,90	343,20 €
Anivelladora		6	18,15	108,90 €
Subsolat creuat		8	18,15	145,20 €
Adobat fons (tractor)		6	18,15	108,90 €
Grada de discs creuada		6	18,15	108,90 €
Fems:	kg/ha	140.000	0,05	7.000,00 €
Refinatge: Grada de discs		6	18,15	108,90 €
TOTAL				7.924,00 €

2.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>		
jornals replanteig	4	47,72	190,88 €	
peus empeltats i garantits forats	900	3,08	2.772,00 €	
jornals de plantació	900	0,35	315,00 €	
jornals primera poda	8	47,72	381,76 €	
reg post-plantació (m3/ha i€/m3)	7	52,31	366,17 €	
	750	0,10	75,00 €	
TOTAL				4.100,81 €

2.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	15	18,15	20	5.445,00 €
Poda de formació: personal especialitzat	28	52,31	5	7.323,40 €
Poda de manteniment: personal especialitzat	46	52,31	15	36.093,90 €
Retirada llenya poda	16	47,72	20	15.270,40 €
Tractaments: adobs, fungicides, insecticides, acaricides	5	360,61	20	36.061,00 €
Regs: aigua, manteniment i operari	8	60,10	20	9.616,00 €
TOTAL				109.809,70 €

2.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals				
	46	47,72	16	35.121,92 €
SUMEN LES DESPESES				156.956,43 €

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)				
5% sobre despeses				7.847,82 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses				4.708,69 €
-------------------	--	--	--	-------------------

COST TOTAL	169.512,94 €
-------------------	---------------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	207.200,00 €
. Despeses	169.512,94 €
. Benefici d'explotació	37.687,06 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	25.426,94 €

BENEFICI COMPUTABLE	12.260,11 €/ha
----------------------------	-----------------------

2.6 BENEFICI ANUAL

12.260,11 €/ha : 20 anys	613,01 €/ha/any
--------------------------	------------------------

3.2 DESPESES PER HECTÀREA

3.2.1 Preparació del terreny

<u>Màquina</u>		<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Excavadora		10	42,90	429,00 €
Anivelladora		5	18,15	90,75 €
Subsolat creuat		10	18,15	181,50 €
Adobat fons (tractor)		5	18,15	90,75 €
Grada de discs creuada		5	18,15	90,75 €
Fems:	kg/ha	145.000	0,05	7.250,00 €
Refinatge:				
	Grada de discs	5	18,15	90,75 €
TOTAL				8.223,50 €

3.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>		
jornals replanteig	3	47,72	143,16 €	
peus empeltats i garantits	700	3,08	2.156,00 €	
forats	700	0,35	245,00 €	
jornals de plantació	5	47,72	238,60 €	
jornals primera poda	3	52,31	156,93 €	
reg post-plantació (m3/ha i€/m3)	600	0,10	60,00 €	
TOTAL				2.999,69 €

3.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	14	18,15	20	5.082,00 €
Poda de formació: personal especialitzat	28	52,31	5	7.323,40 €
Poda de manteniment: personal especialitzat	40	52,31	15	31.386,00 €
Retirada llenya poda	16	47,72	20	15.270,40 €
Tractaments: adobs, fungicides, insecticides, acaricides	5	360,61	20	36.061,00 €
Regs: aigua, manteniment i operari	8	60,10	20	9.616,00 €
TOTAL				104.738,80 €

3.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals				
	36	47,72	16	27.486,72 €
SUMEN LES DESPESES				143.448,71 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)				
5% sobre despeses				7.172,44 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses				4.303,46 €
-------------------	--	--	--	-------------------

COST TOTAL	154.924,61 €
-------------------	---------------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	184.800,00 €
. Despeses	154.924,61 €
. Benefici d'explotació	29.875,39 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	23.238,69 €

BENEFICI COMPUTABLE	6.636,70 €/ha
----------------------------	----------------------

3.6 BENEFICI ANUAL

6.636,70 €/ha : 20 anys	331,84 €/ha/any
-------------------------	------------------------

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Fruiters regadiu primera	613,01 € / 2%	30.650,28 €
Fruiters regadiu cinquena	331,84 € / 2%	16.591,76 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Fruiters regadiu primera	.....	30.000 €
Fruiters regadiu segona	.....	27.000 €
Fruiters regadiu tercera	.....	23.000 €
Fruiters regadiu quarta	.....	19.000 €
Fruiters regadiu cinquena	.....	16.000 €

HORTA

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Alternativa de tres anys amb set collites (patata primerenca, enciam, col, tomàquet, fava verda, mongeta verda i enciam)

2. HORTES DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA (tres anys)

Producció:

	<u>kg/ha</u>
Patates	18.000
Enciams	25.000
Cols	25.000
Tomàquets	30.000
Mongetes verdes	10.500
Faves verdes	12.500

Preu unitari de la producció:

	<u>€/kg</u>
Patates	0,29
Enciams	0,40
Cols	0,33
Tomàquets	0,67
Mongetes verdes	1,75
Faves verdes	0,91

Càlcul.....

estimació mitjana de producció i preu:

Patates	5.220,00 €
Enciams	10.000,00 €
Cols	8.250,00 €
Tomàquets	20.100,00 €
Mongetes verdes	18.375,00 €
Faves verdes	11.375,00 €

TOTAL

73.320,00 €

TOTAL INGRESSOS

73.320,00 €

2.2 DESPESES PER HECTÀREA (tres anys)

2.2.1 Llavors	<u>kg</u>	<u>€/kg</u>	
Patata	2.200	0,62	1.364,00 €
Enciam	1,2	58,50	70,20 €
Col	0,25	817,40	204,35 €
Tomàquet	0,30	12.051,20	3.615,36 €
Fava verda	225	5,90	1.327,50 €
Mongeta verda	100	13,59	1.359,00 €
		TOTAL	7.940,41 €
2.2.2 Adobs	<u>kg</u>	<u>€/kg</u>	
Fems	60.000	0,05	3.000,00 €
Complex granulat	3.000	0,34	1.020,00 €
Nitrat amònic	3.200	0,28	896,00 €
		TOTAL	4.916,00 €
2.2.3 Tractaments fitosanitaris	<u>anys</u>	<u>€/any</u>	
	3	721,21	2.163,63 €
2.2.4 Aigua de reg	<u>anys</u>	<u>€/any</u>	
	3	145,50	436,50 €
2.2.5 Feines mecanitzades	<u>hores</u>	<u>preu</u>	
Preparació del terreny, sembra i adobat			
cultivador	160	7,26	1.161,60 €
tractor	60	18,15	1.089,00 €
Traçat de reguerons (tractor)	7	18,15	127,05 €
		TOTAL	2.377,65 €
2.2.6 Transports	<u>hores</u>	<u>preu</u>	
De la collita (tractor)	120	18,15	2.178,00 €
De llavors, adobs i altres (tractor)	60	18,15	1.089,00 €
		TOTAL	3.267,00 €
2.2.7 Encanyat	12	47,72	572,64 €
2.2.8 Feines manuals	<u>jornals</u>	<u>preu</u>	
Sembra	75	47,72	3.579,00 €
Reg	54	47,72	2.576,88 €
Adobat	12	47,72	572,64 €
Tractaments	48	47,72	2.290,56 €
Birbat	48	47,72	2.290,56 €
Lligat plantes	75	47,72	3.579,00 €
Collita, envasat, preparació	400	47,72	19.088,00 €
Aixecar collita	30	47,72	1.431,60 €
		TOTAL	35.408,24 €
		<u>SUMEN LES DESPESES</u>	<u>57.082,07 €</u>

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

2.854,10 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

1.712,46 €

COST TOTAL	61.648,64 €
-------------------	--------------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	73.320,00 €
. Despeses	61.648,64 €
. Benefici d'explotació	11.671,36 €
. Benefici empresarial (15% despeses totals)	9.247,30 €

BENEFICI COMPUTABLE	2.424,07 €/ha
----------------------------	----------------------

2.6 BENEFICI ANUAL

2.424,07 €/ha : 3 anys

808,02 €/ha/any

3. HORTES DE CINQUENA

3.1 INGRESSOS PER HECTÀREA (tres anys)

Producció:

	<u>kg/ha</u>
Patates	16.000
Enciams	20.000
Cols	20.000
Tomàquets	25.000
Mongetes verdes	7.000
Faves verdes	8.000

Preu unitari de la producció:

	<u>€/kg</u>
Patates	0,29
Enciams	0,40
Cols	0,33
Tomàquets	0,67
Mongetes verdes	1,75
Faves verdes	0,91

Càlcul..... estimació mitjana de producció i preu:

Patates	4.640,00 €
Enciams	8.000,00 €
Cols	6.600,00 €
Tomàquets	16.750,00 €
Mongetes verdes	12.250,00 €
Faves verdes	7.280,00 €

TOTAL 55.520,00 €

TOTAL INGRESSOS	55.520,00 €
------------------------	--------------------

3.2 DESPESES PER HECTÀREA (tres anys)

3.2.1 Llavors	kg	€/kg	
Patata	1.650	0,62	1.023,00 €
Enciam	1,0	58,50	58,50 €
Col	0,15	817,40	122,61 €
Tomàquet	0,20	12.051,20	2.410,24 €
Fava verda	170	5,90	1.003,00 €
Mongeta verda	70	13,59	951,30 €
		TOTAL	5.568,65 €
3.2.2 Adobs	kg	€/kg	
Fems	60.000	0,05	3.000,00 €
Complex granulat	2.000	0,34	680,00 €
Nitrat amònic	2.100	0,28	588,00 €
		TOTAL	4.268,00 €
3.2.3 Tractaments fitosanitaris	anys	€/any	
	3	721,21	2.163,63 €
3.2.4 Aigua de reg	anys	€/any	
	3	145,50	436,50 €
3.2.5 Feines mecanitzades	hores	preu	
Preparació del terreny, sembra i adobat			
cultivador	124	7,26	900,24 €
tractor	45	18,15	816,75 €
Traçat de reguerons (tractor)	6	18,15	108,90 €
		TOTAL	1.825,89 €
3.2.6 Transports	hores	preu	
De la collita (tractor)	80	18,15	1.452,00 €
De llavors, adobs i altres (tractor)	40	18,15	726,00 €
		TOTAL	2.178,00 €
2.2.7 Encanyat			
	8	47,72	381,76 €
3.2.8 Feines manuals	jornals	preu	
Sembra	60	47,72	2.863,20 €
Reg	40	47,72	1.908,80 €
Adobat	10	47,72	477,20 €
Tractaments	36	47,72	1.717,92 €
Birbat	36	47,72	1.717,92 €
Lligat plantes	60	47,72	2.863,20 €
Collita, envasat, preparació	300	47,72	14.316,00 €
Aixecar collita	24	47,72	1.145,28 €
		TOTAL	27.009,52 €
		<u>SUMEN LES DESPESES</u>	<u>43.831,95 €</u>

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

2.191,60 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

1.314,96 €

COST TOTAL	47.338,51 €
-------------------	--------------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	55.520,00 €
. Despeses	47.338,51 €
. Benefici d'explotació	8.181,49 €
. Benefici empresarial (15% despeses totals)	7.100,78 €

BENEFICI COMPUTABLE	1.080,72 €/ha
----------------------------	----------------------

3.6 BENEFICI ANUAL

1.080,72 €/ha : 3 anys

360,24 €/ha/any

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Hortes primera	808,02 €/ha/any : 2%	40.401,15 €
Hortes cinquena	360,24 €/ha/any : 2%	18.011,97 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Horta primera	.....	40.000 €/ha
Horta segona	.....	34.000 €/ha
Horta tercera	.....	28.000 €/ha
Horta quarta	.....	23.000 €/ha
Horta cinquena	.....	18.000 €/ha

PRAT DE REGADIU

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Prats, generalment de gramínies, ubicats en zones frescals o de muntanya, amb una durada de 8 anys i possible aportació de reg en els mesos extrems de l'estiu (sense reg a la cinquena cat.).

2. PRAT REGADIU DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA I ANY

Aprofitament possible: farratges i pastures

Període d'aprofitament: 8 anys

Producció de farratges mitjana kg/ha
18.750

Valor de la producció de farratges mitjana €/kg
0,11

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

	<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	
Farratges	18.750	0,11	2.062,50 €
Pastures			150,00 €

TOTAL INGRESSOS	2.212,50 €
------------------------	-------------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

2.2.1 Implantació de la praderia

		<u>unitats</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres, refinatge i talussat del terreny				
	Excavadora	18	42,90	772,20 €
	Anivelladora	18	18,15	326,70 €
Llaurat	tractor	5	18,15	90,75 €
Adobat				
	Fems	15.000	0,05	750,00 €
	Complex	1.300	0,34	442,00 €
Aplicació adobs				
	jornals	3	47,72	143,16 €
	tractor	6	18,15	108,90 €
Sembra				
	Llavors	120	9,00	1.080,00 €
	Tractor	2	18,15	36,30 €
Transports	Tractor	8	18,15	145,20 €
TOTAL DESPESES IMPLANTACIÓ				3.895,21 €

2.2.2 Amortització de la praderia

<u>despeses implantació</u>	<u>anys aprofitament</u>	
3.895,21	8	486,90 €/ha/any

2.2.3 Despeses anuals d'explotació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
Adobs minerals	600	0,34	204,00 €
Aplicació adobs (tractor)	2	18,15	36,30 €
Reg	2	90,15	180,30 €
Tractaments fitosanitaris	4	72,12	288,48 €
Sega (segadora)	4	18,15	72,60 €
Empacat (empacadora)	5	42,90	214,50 €
Transport (tractor)	3	18,15	54,45 €
TOTAL DESPESES EXPLOTACIÓ			
1.050,63 €			
SUMEN LES DESPESES			
1.537,53 €			

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

76,88 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

46,13 €

COST TOTAL	1.660,53 €
-------------------	-------------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos	2.212,50 €
. Despeses	1.660,53 €
. Benefici d'explotació	551,97 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	249,08 €

BENEFICI COMPUTABLE	302,89 €/ha
----------------------------	--------------------

3. PRAT REGADIU DE CINQUENA

3.1 INGRESSOS PER HECTÀREA I ANY

Aprofitament possible: farratges i pastures

Període d'aprofitament: 8 anys

Producció de farratges mitjana kg/ha
15.500

Valor de la producció de farratges mitjana €/kg
0,11

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

	<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	
Farratges	15.500	0,11	1.705,00 €
Pastures			120,00 €

TOTAL INGRESSOS	1.825,00 €
------------------------	-------------------

3.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

3.2.1 Implantació de la praderia

		<u>unitats</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres, refinatge i talussat del terreny				
	Excavadora	18	42,90	772,20 €
	Anivelladora	18	18,15	326,70 €
Llaurat	tractor	5	18,15	90,75 €
Adobat				
	Fems	17.000	0,05	850,00 €
	Complex	1.400	0,34	476,00 €
Aplicació adobs				
	jornals	3	47,72	143,16 €
	tractor	5	18,15	90,75 €
Sembra				
	Llavors	120	9,00	1.080,00 €
	Tractor	2	18,15	36,30 €
Transports	Tractor	6	18,15	108,90 €
TOTAL DESPESES IMPLANTACIÓ				3.974,76 €

3.2.2 Amortització de la praderia

<u>despeses implantació</u>	<u>anys aprofitament</u>	
3.974,76	8	496,85 €/ha/any

3.2.3 Despeses anuals d'explotació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
Adobs minerals	600	0,34	204,00 €
Aplicació adobs (tractor)	2	18,15	36,30 €
Tractaments fitosanitaris	4	72,12	288,48 €
Sega (segadora)	4	18,15	72,60 €
Empacat (empacadora)	4	42,90	171,60 €
Transport (tractor)	3	18,15	54,45 €
TOTAL DESPESES EXPLOTACIO			827,43 €
SUMEN LES DESPESES			1.324,28 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

66,21 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

39,73 €

COST TOTAL	1.430,22 €
-------------------	-------------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos	1.825,00 €
. Despeses	1.430,22 €
. Benefici d'explotació	394,78 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	214,53 €

BENEFICI COMPUTABLE	180,25 €/ha
----------------------------	--------------------

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Prat regadiu primera	302,89 € / 2%	15.144,31 €
Prat regadiu cinquena	180,25 € / 2%	9.012,52 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Prat regadiu primera	.....	15.000 €
Prat regadiu segona	.....	12.500 €
Prat regadiu tercera	.....	10.500 €
Prat regadiu quarta	.....	9.500 €
Prat regadiu cinquena	.....	9.000 €

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Es valoraran com a pollancrees les plantacions intensives d'arbres de creixença ràpida (siguin o no d'aquesta espècie) destinades a obtenció de fusta , sobre terrenys de regadiu anivellats i sistematitzats.

2. POLLANCRES DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA EN EL PERIODE D'APROFITAMENT

Marc de plantació:	dist. entre arbres (m)	5	25 m ²
	dist. entre fileres (m)	5	
Període d'aprofitament:	15 anys		
Plantació mitjana per hectàrea:	400 arbres		
Producció:			<u>m3/arbre</u>
	mitjana		0,85
			<u>m3/ha</u>
	mitjana		340
Valor de la producció			<u>€/m3</u>
	mitjana		34,53

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

<u>Producció</u>	<u>Preu</u>	
340	34,53	11.740,20 €

TOTAL INGRESSOS	11.740,20 €
------------------------	--------------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA EN EL PERIODE D'APROFITAMENT

2.2.1 Preparació del terreny

	<u>temps</u>	<u>preu</u>	
Netejat del terreny			
.arrabassadora	24	42,90	1.029,60 €
.tractor	12	18,15	217,80 €
			<hr/>
	TOTAL		1.247,40 €

2.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu/unitat</u>	
arbres	400	1,75	700,00 €
forats	400	0,36	144,00 €
jornals de plantació	4	47,72	190,88 €
			<hr/>
	TOTAL		1.034,88 €

2.2.3 Manteniment

Conreus: 2 anuals de grada de disc , amb tractor i estris corresponents, al llarg de quatre anys.

<u>conreus</u>	<u>durada en hores</u>	<u>anys</u>	<u>preu</u>	
2	3,0	4	18,15	435,60 €
				<hr/>
		TOTAL		435,60 €

2.2.4 Regs

<u>volum d'aigua en litres</u>	<u>anys</u>	<u>preu/l</u>	
10.000	15	0,01	1.500,00 €
			<hr/>
	TOTAL		1.500,00 €

2.2.5 Poda

<u>jornals</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
5	52,31	3	784,65 €
			<hr/>
	TOTAL		784,65 €

SUMEN LES DESPESES 5.002,53 €

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

250,13 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

150,08 €

COST TOTAL	5.402,73 €
-------------------	-------------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

. Ingressos	11.740,20 €
-------------	-------------

. Despeses	5.402,73 €
------------	------------

. Benefici d'explotació	6.337,47 €
-------------------------	------------

. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	810,41 €
---	----------

BENEFICI COMPUTABLE	5.527,06 €/ha
----------------------------	----------------------

2.6 BENEFICI ANUAL

5.527,06 €/ha : 15 anys =

368,47 €/ha/any

3. POLLANCRES DE CINQUENA

3.1 INGRESSOS PER HECTÀREA EN EL PERIODE D'APROFITAMENT

Marc de plantació:	dist. entre fileres (m)	6	30 m ²
	dist. entre arbres (m)	5	
Període d'aprofitament:	15 anys		
Plantació mitjana per hectàrea:	310 arbres		
Producció:			<u>m3/arbre</u>
	mitjana		0,60
			<u>m3/ha</u>
	mitjana		186,0
Valor de la producció			<u>€/m3</u>
	mitjana		29,90

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

<u>Producció</u>	<u>Preu</u>	
186,0	29,90	5.561,40 €

TOTAL INGRESSOS	5.561,40 €
------------------------	-------------------

3.2 DESPESES PER HECTÀREA EN EL PERIODE D'APROFITAMENT

3.2.1 Preparació del terreny

	<u>temps</u>	<u>preu</u>	
Netejat del terreny			
arrabassadora	10	42,90	429,00 €
tractor	5	18,15	90,75 €
			<hr/>
	TOTAL		519,75 €

3.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu/unitat</u>	
arbres	310	1,75	542,50 €
forats	310	0,36	111,60 €
jornals de plantació	3	47,72	143,16 €
			<hr/>
	TOTAL		797,26 €

3.2.3 Manteniment

Conreus: 2 anuals de grada de disc , amb tractor i estris corresponents, al llarg de dos anys.

<u>conreus</u>	<u>durada en hores</u>	<u>anys</u>	<u>preu</u>	
2	2	2	18,15	145,20 €
				<hr/>
		TOTAL		145,20 €

3.2.4 Regs

<u>volum d'aigua en litres</u>	<u>anys</u>	<u>preu/l</u>	
6.000	15	0,01	900,00 €
			<hr/>
		TOTAL	900,00 €

3.2.5 Poda

<u>jornals</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
4	52,31	2	418,48 €
			<hr/>
		TOTAL	418,48 €

SUMEN LES DESPESES 2.780,69 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

139,03 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

83,42 €

COST TOTAL	3.003,15 €
-------------------	-------------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

. Ingressos	5.561,40 €
. Despeses	3.003,15 €
. Benefici d'explotació	2.558,25 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	450,47 €

BENEFICI COMPUTABLE	2.107,78 €/ha
----------------------------	----------------------

2.6 BENEFICI ANUAL

2.107,78 €/ha : 15 anys =

140,52 €/ha/any

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Pollanques primera	368,47 € / 2%	18.423,53 €
Pollanques cinquena	140,52 € / 2%	7.025,94 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Pollanques primera	.....	18.000 €
Pollanques segona	.....	14.000 €
Pollanques tercera	.....	10.000 €
Pollanques quarta	.....	8.500 €
Pollanques cinquena	.....	7.000 €

CONREU SECÀ

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Aquest estudi considera com a conreu de secà principal l'ordi, ja que cobreix un 95% de la superfície dels conreus de secà. Els altres conreus possibles -blat, gira-sol o lleguminoses- són molt puntuals de determinades zones especials i/o anys amb subvencions especials.

2. CONREU SECÀ DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA

Aprofitament possible: gra i palla

Producció de gra			<u>kg/ha</u>
	mitjana		4.350
Producció de palla			<u>kg/ha</u>
	mitjana		3.100
Preu unitari de la producció de gra			<u>€/kg</u>
	mitjana		0,15
Preu unitari de la producció de palla			<u>€/kg</u>
	mitjana		0,04

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

	<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	
Gra	4.350	0,15	652,50 €
Palla	3.100	0,04	124,00 €

TOTAL INGRESSOS	776,50 €
------------------------	-----------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA

2.2.1 Preparació del terreny

Moviment de terres per adequar el terreny:

<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/ha)</u>	
Excavadora	9	42,90	386,10 €
Anivelladora	6	18,15	108,90 €
Subsolat creuat grada	9	18,15	163,35 €

Refinatge:

Grada de discs	6	18,15	108,90 €
----------------	---	-------	----------

TOTAL 767,25 €

Aquesta activitat es farà una vegada cada 25 anys en una explotació normal de conreu herbaci.
Per tant, la repercussió anyal sobre el conreu serà:

767,25 €/ha / 25 anys = **30,69 €**

2.2.2 Conreus anyals

<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
. Passada de grada de disc tractor	2	18,15	36,30 €
. Passada sembradora mecanitzada tractor	2	18,15	36,30 €
. Passada adobadora tractor	1	18,15	18,15 €
. Transport a peu de finca de llavors i adobs tractor	1	18,15	18,15 €
. Passada recolectora recollidora	1	57,75	57,75 €

TOTAL 166,65 €

2.2.3 Altres feines

	<u>unitats (kg/ha)</u>	<u>preu (€/kg)</u>	
. Sembra (per a una densitat de 170 plantes/m ² , amb llavor garantida)	200	0,39	78,00 €
. Tractaments amb la maquinària corresponent (herbicides, insecticides i fungicides)			
Un tractament cada any	1	33,00	33,00 €
. Adobs			
- de sementera	160	0,34	54,40 €
- de cobertura	130	0,28	36,40 €

TOTAL 201,80 €

SUMEN LES DESPESES 399,14 €

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

19,96 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

11,97 €

COST TOTAL	431,07 €
-------------------	-----------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	776,50 €
. Despeses	431,07 €
. Benefici d'explotació	345,43 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	64,66 €

BENEFICI COMPUTABLE	280,77 €/ha
----------------------------	--------------------

3. CONREU SECÀ DE CINQUENA

3.1 INGRESSOS PER HECTÀREA

Aprofitament possible: gra i palla

Producció de gra		kg/ha
	mitjana	3.100
Producció de palla		kg/ha
	mitjana	2.000
Preu unitari de la producció de gra		€/kg
	mitjana	0,15
Preu unitari de la producció de palla		€/kg
	mitjana	0,04

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

	kg / ha	€ / kg	
Gra	3.100	0,15	465,00 €
Palla	2.000	0,04	80,00 €

TOTAL INGRESSOS	545,00 €
------------------------	-----------------

3.2 DESPESES PER HECTÀREA

3.2.1 Preparació del terreny

Moviment de terres per adequar el terreny:

<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/ha)</u>	
Excavadora	12	42,90	514,80 €
Anivelladora	6	18,15	108,90 €
Subsolat creuat grada	12	18,15	217,80 €

Refinatge:

Grada de discs	6	18,15	108,90 €
----------------	---	-------	----------

TOTAL 950,40 €

Aquesta activitat es farà una vegada cada 25 anys en una explotació normal de conreu herbaci.
Per tant, la repercussió anyal sobre el conreu serà:

950,40 €/ha / 25 anys = **38,02 €**

3.2.2 Conreus anyals

<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
. Passada de grada de disc tractor	2	18,15	36,30 €
. Passada sembradora mecanitzada tractor	1,5	18,15	27,23 €
. Passada adobadora tractor	1	18,15	18,15 €
. Transport a peu de finca de llavors i adobs tractor	0,6	18,15	10,89 €
. Passada recolectora recollidora	1	57,75	57,75 €

TOTAL 150,32 €

3.2.3 Altres feines

	<u>unitats (kg/ha)</u>	<u>preu (€/kg)</u>	
. Sembra (per a una densitat de 140 plantes/m ² , amb llavor garantida)	145	0,39	56,55 €
. Tractaments amb la maquinària corresponent (herbicides, insecticides i fungicides) Un tractament cada any	1	33,00	33,00 €
. Adobs			
- de sementera	150	0,34	51,00 €
- de cobertura	130	0,28	36,40 €

TOTAL 176,95 €

SUMEN LES DESPESES 365,28 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

18,26 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

10,96 €

COST TOTAL	394,50 €
-------------------	-----------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	545,00 €
. Despeses	394,50 €
. Benefici d'explotació	150,50 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	59,18 €

BENEFICI COMPUTABLE	91,32 €/ha
----------------------------	-------------------

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Conreu secà primera	280,77 € / 2%	14.038,41 €
Conreu secà cinquena	91,32 € / 2%	4.566,05 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Conreu secà primera	.....	14.000 €
Conreu secà segona	.....	12.000 €
Conreu secà tercera	.....	9.000 €
Conreu secà quarta	.....	7.000 €
Conreu secà cinquena	.....	4.500 €

FRUITERS DE SECÀ

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Aquest estudi comprèn arbres de pinyol, marc de plantació ample i sistema en vas, sobre terreny sistematitzat.

2. FRUITERS DE SECÀ DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA

Marc de plantació:	dist. entre arbres (m)	5	30 m ²
	dist. entre fileres (m)	6	
Període d'aprofitament:	25 anys		
Període productiu:	18 anys		
Evolució de l'arbre:	de 0 a 4 anys	.....	formació
	de 5 a 7 anys	.....	formació i producció
	de 8 a 20 anys	.....	plena producció
	de 21 a 25 anys	.....	minva de producció
Plantació mitjana per hectàrea:	300 arbres		
	S'ha estimat la pèrdua de terreny al final de la filera per tal de permetre la correcta mecanització de l'explotació.		
Producció:			<u>kg/ha</u>
	mitjana		8.850
Preu unitari de la producció			<u>€/kg</u>
	mitjana		0,53

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	<u>anys</u>	84.429,00 €
8.850	0,53	18	

TOTAL INGRESSOS	84.429,00 €
------------------------	--------------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA

2.2.1 Preparació del terreny

<u>Màquina</u>		<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Excavadora		8	42,90	343,20 €
Anivelladora		4	18,15	72,60 €
Subsolat creuat		6	18,15	108,90 €
Adobat fons (tractor)		4	18,15	72,60 €
Grada de discs creuada		4	18,15	72,60 €
Fems:	kg/ha	85.000	0,05	4.250,00 €
Refinatge:	Grada de discs	2	18,15	36,30 €
TOTAL				4.956,20 €

2.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>		
jornals replanteig	3	47,72	143,16 €	
peus empeltats i garantits	300	3,08	924,00 €	
forats	300	0,35	105,00 €	
jornals de plantació	4	47,72	190,88 €	
jornals primera poda	4	52,31	209,24 €	
reg post-plantació (m3/ha i€/m3)	200	0,10	20,00 €	
TOTAL				1.592,28 €

2.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	4	18,15	25	1.815,00 €
Poda de formació: personal especialitzat	12	52,31	7	4.394,04 €
Poda de manteniment: personal especialitzat	16	52,31	18	15.065,28 €
Retirada llenya poda	4	47,72	25	4.772,00 €
Tractaments: adobs, fungicides, insecticides, acaricides	2	300,60	25	15.030,00 €
TOTAL				41.076,32 €

2.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals	18	47,72	18	15.461,28 €

SUMEN LES DESPESES 63.086,08 €

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

3.154,30 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

1.892,58 €

COST TOTAL	68.132,97 €
-------------------	--------------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	84.429,00 €
. Despeses	68.132,97 €
. Benefici d'exploració	16.296,03 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	10.219,94 €

BENEFICI COMPUTABLE	6.076,09 €/ha
----------------------------	----------------------

2.6 BENEFICI ANUAL

6.076,09 €/ha : 25 anys

243,04 €/ha/any

3.2 DESPESES PER HECTÀREA

3.2.1 Preparació del terreny

<u>Màquina</u>		<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Excavadora		6	42,90	257,40 €
Anivelladora		4	18,15	72,60 €
Subsolat creuat		6	18,15	108,90 €
Adobat fons (tractor)		4	18,15	72,60 €
Grada de discs creuada		4	18,15	72,60 €
Fems:	kg/ha	70.000	0,05	3.500,00 €
Refinatge:	Grada de discs	4	18,15	72,60 €
TOTAL				4.156,70 €

3.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>		
jornals replanteig	3	47,72	143,16 €	
peus empeltats i garantits	300	3,08	924,00 €	
forats	300	0,35	105,00 €	
jornals de plantació	4	47,72	190,88 €	
jornals primera poda	4	52,31	209,24 €	
reg post-plantació (m3/ha i€/m3)	300	0,10	30,00 €	
TOTAL				1.602,28 €

3.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	6	18,15	25	2.722,50 €
Poda de formació: personal especialitzat	16	52,31	7	5.858,72 €
Poda de manteniment: personal especialitzat	16	52,31	18	15.065,28 €
Retirada llenya poda	4	47,72	25	4.772,00 €
Tractaments: adobs, fungicides, insecticides, acaricides	2	300,60	25	15.030,00 €
TOTAL				43.448,50 €

3.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals	14	47,72	18	12.025,44 €

SUMEN LES DESPESES 61.232,92 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

3.061,65 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

1.836,99 €

COST TOTAL	66.131,55 €
-------------------	--------------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	79.182,00 €
-------------	-------------

. Despeses	66.131,55 €
------------	-------------

. Benefici d'exploració	13.050,45 €
-------------------------	-------------

. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	9.919,73 €
---	------------

BENEFICI COMPUTABLE	3.130,71 €/ha
----------------------------	----------------------

3.6 BENEFICI ANUAL

3.130,71 €/ha : 25 anys

125,23 €/ha/any

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Fruiters secà primera	243,04 € / 2%	12.152,18 €
Fruiters secà cinquena	125,23 € / 2%	6.261,43 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Fruiters secà primera	.....	12.000 €
Fruiters secà segona	.....	9.000 €
Fruiters secà tercera	.....	8.000 €
Fruiters secà quarta	.....	7.000 €
Fruiters secà cinquena	.....	6.000 €

OLIVERES SECÀ

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Aquest estudi considera les plantacions d'oliveres de secà en un marc molt ample. El terreny tipus es considera sistematitzat.

2. OLIVERES DE SECÀ DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA

Marc de plantació:	dist. entre arbres (m)	6	48 m ²
	dist. entre fileres (m)	8	
Període d'aprofitament:	70 anys		
Període productiu:	60 anys		
Evolució de l'arbre:	de 0 a 7 anys	.....	formació
	de 8 a 10 anys	.....	formació i producció
	de 11 a 60 anys	.....	plena producció
	de 60 a 70 anys	.....	minva de producció
Plantació mitjana per hectàrea:	200 arbres		
	S'ha estimat la pèrdua de terreny al final de la filera per tal de permetre la correcta mecanització de l'explotació.		
Producció:			<u>kg/ha</u>
	mitjana		2.000
Preu unitari de la producció			<u>€/kg</u>
	mitjana		0,44

Càlcul..... Estimació mitjana de producció i preu:

<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	<u>anys</u>	
2.000	0,44	60	52.800,00 €

TOTAL INGRESSOS	52.800,00 €
------------------------	--------------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA

2.2.1 Preparació del terreny

	<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres				
	Excavadora	2	42,90	85,80 €
	Anivelladora	2	18,15	36,30 €
	Subsolat creuat	2	18,15	36,30 €
Refinatge	Grada de discs	2	18,15	36,30 €
			TOTAL	194,70 €

2.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
peus empeltats i garantits	200	2,00	400,00 €
forats	200	0,35	70,00 €
jornals de plantació	2	47,72	95,44 €
			TOTAL
			565,44 €

2.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	1	18,15	70	1.270,50 €
Poda de formació: personal especialitzat	2	52,31	10	1.046,20 €
Poda de manteniment: personal especialitzat	3	52,31	60	9.415,80 €
Tractaments: adobs, fungicides, insecticides, acaricides	2	60,10	70	8.414,00 €
			TOTAL	20.146,50 €

2.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals	4	47,72	60	11.452,80 €
			SUMEN LES DESPESES	32.359,44 €

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

1.617,97 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

970,78 €

COST TOTAL	34.948,20 €
-------------------	--------------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	52.800,00 €
. Despeses	34.948,20 €
. Benefici d'explotació	17.851,80 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	5.242,23 €

BENEFICI COMPUTABLE	12.609,58 €/ha
----------------------------	-----------------------

2.6 BENEFICI ANUAL

12.609,58 €/ha : 70 anys

180,14 €/ha/any

3.2 DESPESES PER HECTÀREA

3.2.1 Preparació del terreny

	<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres				
	Excavadora	2	42,90	85,80 €
	Anivelladora	2	18,15	36,30 €
	Subsolat creuat	2	18,15	36,30 €
Refinatge	Grada de discs	2	18,15	36,30 €
			TOTAL	194,70 €

3.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
peus empeltats i garantits	150	2,00	300,00 €
forats	150	0,35	52,50 €
jornals de plantació	1	47,72	47,72 €
			TOTAL
			400,22 €

3.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	1	18,15	70	1.270,50 €
Poda de formació: personal especialitzat	3	52,31	10	1.569,30 €
Poda de manteniment: personal especialitzat	2	52,31	60	6.277,20 €
Tractaments: adobs, fungicides, insecticides, acaricides	2	60,10	70	8.414,00 €
				TOTAL
				17.531,00 €

3.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals	3	47,72	60	8.589,60 €

SUMEN LES DESPESES 26.715,52 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

1.335,78 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

801,47 €

COST TOTAL

28.852,76 €

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos

40.920,00 €

. Despeses

28.852,76 €

. Benefici d'explotació

12.067,24 €

. Benefici empresarial (15% de despeses totals)

4.327,91 €

BENEFICI COMPUTABLE

7.739,32 €/ha

3.6 BENEFICI ANUAL

7.739,32 €/ha : 70 anys =

110,56 €/ha/any

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Oliveres secà primera	180,14 € / 2%	9.006,84 €
Oliveres secà cinquena	110,56 € / 2%	5.528,09 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Oliveres secà primera	.....	9.000 €
Oliveres secà segona	.....	7.500 €
Oliveres secà tercera	.....	6.500 €
Oliveres secà quarta	.....	6.000 €
Oliveres secà cinquena	.....	5.500 €

PRAT DE SECÀ

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Prats, generalment de gramínies, ubicats en zones frescals o de muntanya, amb una durada de 8 anys i sense aportació de reg.

2. PRAT SECÀ DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA I ANY

Aprofitament possible: farratges i pastures

Període d'aprofitament: 8 anys

Producció de farratges mitjana kg/ha
16.500

Valor de la producció de farratges mitjana €/kg
0,11

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

	<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	
Farratges	16.500	0,11	1.815,00 €
Pastures			150,00 €

TOTAL INGRESSOS	1.965,00 €
------------------------	-------------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

2.2.1 Implantació de la praderia

		<u>unitats</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres, refinatge i talussat del terreny				
	Excavadora	12	42,90	514,80 €
	Anivelladora	12	18,15	217,80 €
Llaurat	tractor	6	18,15	108,90 €
Adobat				
	Fems	24.000	0,05	1.200,00 €
	Complex	2.500	0,34	850,00 €
Aplicació adobs				
	jornals	3	47,72	143,16 €
	tractor	6	18,15	108,90 €
Sembra				
	Llavors	120	9,00	1.080,00 €
	Tractor	2	18,15	36,30 €
Transports	Tractor	8	18,15	145,20 €
TOTAL DESPESES IMPLANTACIÓ				4.405,06 €

2.2.2 Amortització de la praderia

<u>despeses implantació</u>	<u>anys aprofitament</u>	
4.405,06	8	550,63 €/ha/any

2.2.3 Despeses anuals d'explotació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
Adobs minerals	825	0,34	280,50 €
Aplicació adobs (tractor)	2	18,15	36,30 €
Tractaments fitosanitaris	4	72,12	288,48 €
Sega (segadora)	4	18,15	72,60 €
Empacat (empacadora)	5	42,90	214,50 €
Transport (tractor)	3	18,15	54,45 €
TOTAL DESPESES EXPLOTACIÓ			
946,83 €			
SUMEN LES DESPESES			
1.497,46 €			

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

74,87 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

44,92 €

COST TOTAL	1.617,26 €
-------------------	-------------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos	1.965,00 €
. Despeses	1.617,26 €
. Benefici d'explotació	347,74 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	242,59 €

BENEFICI COMPUTABLE	105,15 €/ha
----------------------------	--------------------

3. PRAT SECÀ DE CINQUENA

3.1 INGRESSOS PER HECTÀREA I ANY

Aprofitament possible: farratges i pastures

Període d'aprofitament: 8 anys

Producció de farratges mitjana kg/ha
15.500

Valor de la producció de farratges mitjana €/kg
0,11

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

	<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	
Farratges	15.500	0,11	1.705,00 €
Pastures			120,00 €

TOTAL INGRESSOS	1.825,00 €
------------------------	-------------------

3.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

3.2.1 Implantació de la praderia

		<u>unitats</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres, refinatge i talussat del terreny				
	Excavadora	12	42,90	514,80 €
	Anivelladora	12	18,15	217,80 €
Llaurat	tractor	6	18,15	108,90 €
Adobat				
	Fems	22.000	0,05	1.100,00 €
	Complex	2.400	0,34	816,00 €
Aplicació adobs				
	jornals	3	47,72	143,16 €
	tractor	6	18,15	108,90 €
Sembra				
	Llavors	120	9,00	1.080,00 €
	Tractor	2	18,15	36,30 €
Transports	Tractor	7	18,15	127,05 €
TOTAL DESPESES IMPLANTACIÓ				4.252,91 €

3.2.2 Amortització de la praderia

<u>despeses implantació</u>	<u>anys aprofitament</u>	
4.252,91	8	531,61 €/ha/any

3.2.3 Despeses anuals d'explotació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	
Adobs minerals	850	0,34	289,00 €
Aplicació adobs (tractor)	2	18,15	36,30 €
Tractaments fitosanitaris	4	72,12	288,48 €
Sega (segadora)	4	18,15	72,60 €
Empacat (empacadora)	4	42,90	171,60 €
Transport (tractor)	3	18,15	54,45 €
TOTAL DESPESES EXPLOTACIO			912,43 €
SUMEN LES DESPESES			1.444,04 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

72,20 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

43,32 €

COST TOTAL	1.559,57 €
-------------------	-------------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos	1.825,00 €
. Despeses	1.559,57 €
. Benefici d'explotació	265,43 €
. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	233,94 €

BENEFICI COMPUTABLE	31,50 €/ha
----------------------------	-------------------

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Prat secà primera	105,15 € / 2%	5.257,58 €
Prat secà cinquena	31,50 € / 2%	1.574,88 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Prat secà primera	.....	5.000 €
Prat secà segona	.....	4.000 €
Prat secà tercera	.....	3.000 €
Prat secà quarta	.....	2.250 €
Prat secà cinquena	.....	1.500 €

VINYA

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

La vinya es considera, en aquest estudi, com a conreu de transformació per a vinificació.
Es considera la mitjana aritmètica ponderada de les varietats predominants.
Es considera el terreny tipus preparat en sistematització.

2. VINYES DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

Marc de plantació:	dist. entre fileres (m)	3,5	7 m ²
	dist. entre ceps (m)	2	
Període d'aprofitament:	25 anys		
Període productiu:	22 anys		
Evolució dels ceps:	de 0 a 2 anys	.....	formació
	de 3 a 6 anys	.....	formació i producció
	de 7 a 25 anys	.....	plena producció
Plantació mitjana per hectàrea:	1.300 ceps		
	S'ha estimat la pèrdua de terreny al final de la filera per tal de permetre la correcta mecanització de l'explotació.		
Producció:			<u>kg/ha</u>
	mitjana		7.750
Preu unitari de la producció:			<u>€/kg</u>
	mitjana		0,30

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	<u>anys</u>	
7.750	0,30	22	<u>51.150,00 €</u>

TOTAL INGRESSOS 51.150,00 €

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

2.2.1 Preparació del terreny

	<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres				
	Excavadora	8	42,90	343,20 €
	Anivelladora	6	18,15	108,90 €
	Subsolat creuat	8	18,15	145,20 €
Refinatge	Grada de discs	6	18,15	108,90 €
			TOTAL	706,20 €

2.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>		
peus empeltats i garantits	1.300	0,60	780,00 €	
forats	1.300	0,25	325,00 €	
jornals de plantació	3	47,72	143,16 €	
			TOTAL	1.248,16 €

2.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	4	18,15	25	1.815,00 €
Poda de formació: personal especialitzat	4	52,31	6	1.255,44 €
Poda de manteniment: personal especialitzat				
hivern (sec)	4	52,31	19	3.975,56 €
estiu (verd)	4	52,31	19	3.975,56 €
Tractaments: fungicides, insecticides, acaricides	4	94,15	25	9.415,00 €
Cavades interceps: tractor i estris corresponents	6	18,15	22	2.395,80 €
Adobat (matèries i escampat): tractor i estris corresponents	3	18,15	25	1.361,25 €
			TOTAL	24.193,61 €

2.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals	7	47,72	22	7.348,88 €
			SUMEN LES DESPESES	33.496,85 €

2.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

1.674,84 €

2.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

1.004,91 €

COST TOTAL	36.176,60 €
-------------------	--------------------

2.5 BENEFICI PER HECTÀREA

. Ingressos	51.150,00 €
-------------	-------------

. Despeses	36.176,60 €
------------	-------------

. Benefici d'explotació	14.973,40 €
-------------------------	-------------

. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	5.426,49 €
---	------------

BENEFICI COMPUTABLE	9.546,91 €/ha
----------------------------	----------------------

2.6 BENEFICI ANUAL

9.546,91 €/ha : 25 anys =

381,88 €/ha/any

3. VINYES DE CINQUENA

3.1 INGRESSOS PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

Marc de plantació: dist. entre fileres (m) 4 10 m²
dist. entre ceps (m) 2,5

Període d'aprofitament: 25 anys
Període productiu: 22 anys

Evolució dels ceps: de 0 a 2 anys formació
de 3 a 6 anys formació i producció
de 7 a 25 anys plena producció

Plantació mitjana per hectàrea: 950 ceps
S'ha estimat la pèrdua de terreny al final de la filera per tal de permetre la correcta mecanització de l'explotació.

Producció: mitjana kg/ha
6.000

Preu unitari de la producció: mitjana €/kg
0,30

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

<u>kg / ha</u>	<u>€ / kg</u>	<u>anys</u>	
6.000	0,30	22	39.600,00 €

TOTAL INGRESSOS	39.600,00 €
------------------------	--------------------

3.2 DESPESES PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

3.2.1 Preparació del terreny

	<u>màquina</u>	<u>temps (h)</u>	<u>preu (€/h)</u>	
Moviment de terres				
	Excavadora	8	42,90	343,20 €
	Anivelladora	7	18,15	127,05 €
	Subsolat creuat	8	18,15	145,20 €
Refinatge	Grada de discs	7	18,15	127,05 €
			TOTAL	742,50 €

3.2.2 Plantació

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>		
peus empeltats i garantits	950	0,60	570,00 €	
forats	950	0,25	237,50 €	
jornals de plantació	2	47,72	95,44 €	
			TOTAL	902,94 €

3.2.3 Manteniment

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Conreus: passades de grada de disc , amb tractor i estris corresponents	4	18,15	25	1.815,00 €
Poda de formació: personal especialitzat	4	52,31	6	1.255,44 €
Poda de manteniment: personal especialitzat				
hivern (sec)	4	52,31	19	3.975,56 €
estiu (verd)	4	52,31	19	3.975,56 €
Tractaments: fungicides, insecticides, acaricides	3	94,15	25	7.061,25 €
Cavades interceps: tractor i estris corresponents	4	18,15	22	1.597,20 €
Adobat (matèries i escampat): tractor i estris corresponents	3	18,15	25	1.361,25 €
			TOTAL	21.041,26 €

3.2.4 Recol·lecció

	<u>unitats</u>	<u>preu</u>	<u>anys</u>	
Recol·lecció i transport: jornals	6	47,72	22	6.299,04 €
			SUMEN LES DESPESES	28.985,74 €

3.3 DESPESES DIVERSES

(tributs i assegurances)

5% sobre despeses

1.449,29 €

3.4 DESPESES IMPREVISTES

3% sobre despeses

869,57 €

COST TOTAL	31.304,60 €
-------------------	--------------------

3.5 BENEFICI PER HECTÀREA I PERIODE D'APROFITAMENT

. Ingressos	39.600,00 €
-------------	-------------

. Despeses	31.304,60 €
------------	-------------

. Benefici d'explotació	8.295,40 €
-------------------------	------------

. Benefici empresarial (15% de despeses totals)	4.695,69 €
---	------------

BENEFICI COMPUTABLE	3.599,71 €/ha
----------------------------	----------------------

3.6 BENEFICI ANUAL

3.599,71 €/ha : 25 anys =

143,99 €/ha/any

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Vinyes primera	381,88 € / 2%	19.093,82 €
Vinyes cinquena	143,99 € / 2%	7.199,42 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Vinya primera	.....	19.000 €
Vinya segona	.....	15.000 €
Vinya tercera	.....	12.000 €
Vinya quarta	.....	9.000 €
Vinya cinquena	.....	7.000 €

BOSCOS

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Es valoraran com a boscos les superfícies arbrades d'espessor normal.

2. BOSCOS DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA I ANY

Producció:		m3/ha
	mitjana	2,25
Preu unitari de la producció		€/m3
	mitjana	24,29

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

producció (m3/ha)	preu (€/m3)	
2,3	24,29	54,65 €

TOTAL INGRESSOS	54,65 €
------------------------	----------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

. Millores	(15% sobre ingressos)	8,20 €
. Imprevistes	(5% sobre ingressos)	2,73 €
		10,93 €

COST TOTAL	10,93 €
-------------------	----------------

2.3 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos	54,65 €
. Despeses	10,93 €
. Benefici d'explotació	43,72 €

BENEFICI COMPUTABLE	43,72 €/ha/any
----------------------------	-----------------------

3. BOSCOS DE CINQUENA

Producció:		<u>m3/ha</u>
	mitjana	1,30
Preu unitari de la producció		<u>€/m3</u>
	mitjana	16,91

Càlcul.....Estimació mitjana de producció i preu:

<u>producció (m3/ha)</u>	<u>preu (€/m3)</u>	
1,30	16,91	21,98 €

TOTAL INGRESSOS	21,98 €
------------------------	----------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

. Millores	(15% sobre ingressos)	3,30 €
. Imprevistes	(5% sobre ingressos)	1,10 €
		4,40 €

COST TOTAL	4,40 €
-------------------	---------------

2.3 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos	21,98 €
. Despeses	4,40 €
. Benefici d'exploració	17,59 €

BENEFICI COMPUTABLE	17,59 €/ha/any
----------------------------	-----------------------

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Boscós primera	43,72 € / 2%	2.186,10 €
Boscós cinquena	17,59 € / 2%	879,32 €

A aquest valor cal afegir el valor de les existències de fusta, estimades, de forma prudencial, en la producció esperada en un període de 25 anys. Això equival a:

	<u>producció anual</u>	<u>preu (€/m3)</u>	<u>anys</u>	
Boscós primera	2,3	24,29	25	1.366,31 €
Boscós cinquena	1,3	16,91	25	549,58 €

Sumem ambdues quantitats i obtenim:

Boscós primera	3.552,41 €
Boscós cinquena	1.428,90 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Boscós primera	.....	3.500 €
Boscós segona	.....	3.000 €
Boscós tercera	.....	2.500 €
Boscós quarta	.....	2.000 €
Boscós cinquena	.....	1.400 €

ERM / MATOLL

GIRONA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

Es valoraran com a erm/matoll les superfícies que sustenten vegetació llenyosa o herbàcia espontània.

2. ERM / MATOLL DE PRIMERA

2.1 INGRESSOS PER HECTÀREA I ANY

Pastures amb capacitat per a alimentar bestiar remugador:

caps	2,5
dies	175
preu	0,06 €/dia
ingrés per pastures	26,25 €
lloguer per a caça	13,00 €
	39,25 €

TOTAL INGRESSOS	39,25 €
------------------------	----------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

. Millores	(15% sobre ingressos)	5,89 €
. Imprevistes	(5% sobre ingressos)	1,96 €
		7,85 €

COST TOTAL	7,85 €
-------------------	---------------

2.3 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos	39,25 €
. Despeses	7,85 €
. Benefici d'explotació	31,40 €

BENEFICI COMPUTABLE	31,40 €/ha/any
----------------------------	-----------------------

3. ERM / MATOLL DE CINQUENA

Pastures amb capacitat per a alimentar bestiar remugador:

caps	0,6
dies	150
preu	0,06 €/dia
ingrés per pastures	5,40 €
lloguer per a caça	6,00 €
	11,40 €

TOTAL INGRESSOS	11,40 €
------------------------	----------------

2.2 DESPESES PER HECTÀREA I ANY

. Millores	(15% sobre ingressos)	1,71 €
. Imprevistes	(5% sobre ingressos)	0,57 €
		2,28 €

COST TOTAL	2,28 €
-------------------	---------------

2.3 BENEFICI PER HECTÀREA I ANY

. Ingressos	11,40 €
. Despeses	2,28 €
. Benefici d'explotació	9,12 €

BENEFICI COMPUTABLE	9,12 €/ha/any
----------------------------	----------------------

4. VALORS DE CAPITALITZACIÓ PER HECTÀREA

El tipus de capitalització adoptat és el 2%, d'acord amb el que s'indica en tractar els valors bàsics dels diversos cultius i aprofitaments.

Erm / matoll primera	31,40 € / 2%	1.570,00 €
Erm / matoll cinquena	9,12 € / 2%	456,00 €

5. ESCALA DE VALORS ADOPTADA

Erm / matoll primera	.....	1.500 €
Erm / matoll segona	.....	1.100 €
Erm / matoll tercera	.....	800 €
Erm / matoll quarta	.....	600 €
Erm / matoll cinquena	.....	450 €