

Dn. José M^a. Carulla Gratacós, Ingeniero Técnico Agrícola y Agente de la Propiedad Inmobiliaria, colegiado en los respectivos colegios, con los Nos. 23 y 241, domiciliado en la calle nº4, requerido por Dn. José M^a Lafuente Lopez, para que según mi leal saber y entender efectúe valoración total de las fincas agrícolas de Es Ravella (T.M. Sta. Margarita), Son Ordinas (T.M. Alaró), y Tossals Verds (T.M. de Escorca).



D I C T A M I N O

Que habiendome personado y examinado detalladamente las tres fincas citadas, he realizado las siguientes gestiones :

-Obtener de "Trabajos fotograficos Aereos S.A" de Madrid un fotoplano a escala 1/5.000 de cada finca, según vuelo realizado en Julio de 1.979.

-Consultar con la Jefatura Regional de Costas, la situación del deslinde de la Zona Maritimo Terrestre en la Costa de Es Ravellá

-Consultar y grafiar en fotoplano el limite con la finca Son Real según plano de medición anterior.

-Consultar con el Catastro de Riqueza Rústica de Hacienda, los limites catastrales de las tres fincas.

-Contrastar con los planos directores militares a 1/25.000, la escala de los fotoplanos.

-Consultar el Plan Provincial de Ordenación de Baleares el plano 2-2 de Estructura Urbanistica, para situar el limite del Area de desarrollo urbano de la finca Es Ravellá, segregando asi, y anteriormente de haber la valoración, una zona de 100 cuarteradas (710.300m².) como zona de futura reserva urbana.

-Al visitar las fincas se han clasificado las distintas parcelas según clase de suelo y cultivo.

-Se ha calculado la superficie de cada parcela clasificada y la superficie total de la finca sobre los limites grafiados en el fotoplano.

-Para determinar el valor unitario de cada parcela y de las construcciones se han tenido en cuenta entre otros los siguientes factores :

-Clase del suelo agrícola, del arbolado y vegetación existente.

-Posibilidad del Riego y calidad del agua.

- Posibilidad de mejorar los cultivos.
- Facilidad de su cultivo por su topografía (bancales).
- Distancia al pueblo y su camino de acceso
- Situación referido a la costa y zonas urbanizadas cercanas.
- Posibilidad de acceso mecanizado a las parcelas.
- Caza existente o su posibilidad.
- Cercado de las parcelas para el ganado.
- Estado de las construcciones.
- Instalación eléctrica o su posibilidad.
- Categoría de la construcción y su entorno.
- Su orientación y clima.

Se ha procurado su equilibrio de los valores asignados, comparando entre ellos, las características de cada finca.

Con todos los conceptos anteriores se han formado los planos y tablas de valores que se adjuntan, resultando un valor total de :

Finca ES RAVELLA de 414,09 cuarteradas=	65.539.350'- pts.
Finca SON ORDINAS de 210,17 "	= 40.031.800'- pts.
Finca TOSSALS VERDS de 814,57 "	= 22.957.270'- pts.

Esta es la valoración que realiza el abajo firmante, según su leal saber y entender y para que así conste a los efectos oportunos, firmo el presente en Palma de Mallorca a 24 de Setiembre de 1.979.



Do Cano

Fmdo. José María Carulla Gratacós.-



COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS
TÉCNICOS AGRÍCOLAS Y PERITOS
AGRÍCOLAS DE BALEARES

JOSÉ M.ª CARULLA GRATACÓS
PERITO AGRICOLA
Plaza Rosellón, 5-3.º
Teléfono 223366
PALMA DE MALLORCA

VISADO

Fecha 25-9-79
Registrado N.º 1031
Por Delegación,

Do

FINCA ES RAVELLA

(T.M. Sta. Margarita)

PARCELA

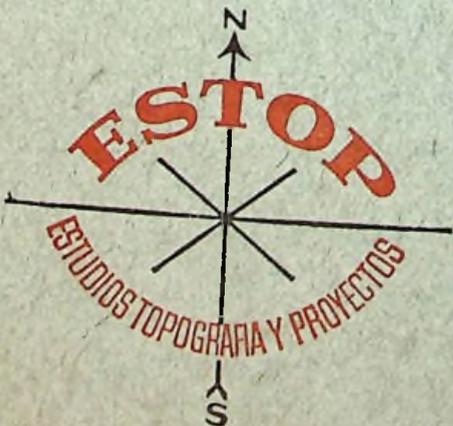
Zona Costera	710.300	100	EXCLUIDO DE ESTA VALORACION	
<u>NORTE CARRETERA ALCUDIA</u>				
Regadio	33.000	4,65	550.000	2.557.500'-
Secado de 1ª	12.100	1,70	280.000	476.000'-
" de 1ª	12.000	1,69	280.000	473.200
" de 2ª	44.400	6,25	240.000	1.500.000
" de 3ª	15.400	2,17	200.000	434.000
" de 3ª	61.200	8,62	200.000	1.724.000
" de 5ª	86.920	12,24	110.000	1.346.400
" de 5ª	54.900	7,73	110.000	850.300
Monte bajo	95.200	13,40	120.000	1.608.000
Chumberas	10.720	1,51	120.000	181.200
Pinar	871.160	122,64	145.000	17.782.800
Casas y dependencias	13.000	1,83		
<u>AL SUR CARRETERA</u>				
Secano de 2ª	13.500	1,90	240.000	456.000
" de 2ª	35.900	5,05	240.000	1.212.000
" de 2ª	54.600	7,69	240.000	1.845.600
" de 2ª	148.400	20,89	240.000	5.013.600
Secano de 3ª	83.300	11,73	200.000	2.346.000
Higueral	57.000	8,02	200.000	1.604.000
Monte Bajo	46.400	6,53		653.000
Monte Bajo	100.800	14,19	904.000	1.277.100
Monte Bajo	26.250	3,70	100.000	370.000
Monte Bajo	390.000	54,91	80.000	4.392.800
Pinar	650.000	91,51	135.000	12.353.850
Zona casa y dependen.	8.000	1,13		1.600.000
Monte Bajo	17.100	2,41	200.000	482.000



PARCELA	SUPERFICIE		PTS/CUART.	TOTAL
	M2.	CUART		
Regadio junto casas	11.400	1,60	550.000	880.000' -
S'Hort Vell	3.300	0,46	550.000	253.000' -
Almendros	6.050	0,85	550.000	467.500' -
Almendros	38.400	5,41	400.000	2.164.000' -
Olivar 1ª	343.600	48,38	240.000	11.611.200' -
Olivar 2ª	120.400	16,95	160.000	2.712.000' -
Olivar 2ª	312.000	43,93	160.000	7.028.800' -
Pinos y encinas	35.700	5,03	80.000	402.400' -
Encinas	106.000	14,92	95.000	1.417.400' -
Monte bajo	49.000	6,90	50.000	345.000' -
Monte bajo	461.800	65,01	50.000	3.250.500' -
Casas y dependencias agrícolas	5.200	0,75		9.500.000' -
	1.492.850	210,17	VALOR TOTAL	40.031.800' - ^{PTS}



571



José M.^a Carulla Gratacós

Perito Agrícola

Plaza Rosellón, 4 - 3.º - Tels. 223356 - 211035 - Palma de Mallorca