



Jornada informativa
Presencial i en línia

Casos pràctics de valoracions agràries

Dijous, 16 de maig de 2024
De 18.30 h a 20.00 h

Seu COEAC Barcelona (Passeig de Gràcia, 55, 6è 6a)

Organitza: **Comissió de
Valoracions i Peritatges del COEAC**



Zein Kallas Calot

Universitat Politècnica de Catalunya-UPC- EEABB

Catedràtic Departament d'Enginyeria Agroalimentària i Biotecnologia-DEAB

Investigador i Coordinador Àrea competitivitat de la cadena Agroalimentària
Centre de Recerca en Economia i Desenvolupament Agroalimentari CREDA
Sotsdirector d'Economia i Infraestructures - EEABB

zein.kallas@upc.edu

<https://www.creda.es/ca/personal-ca/zein-kallas-calot-ca/>

MÉTODOS DE VALORACIÓN

Base Teórica y Ejemplos

MÉTODOS SINTÉTICOS (**POR COMPARACIÓN**)

¿Cómo empezamos? (EJEMPLO)

Pieza de tierra secano. indivisible. en término de Les Borges Blanques. partida "Coma del Pou" con una caseta; de superficie dos hectáreas. dieciséis áreas. seis centiáreas; lindante: al Norte. Andreu Roig Cabré; Sur. Ramón Bellmunt Sans; Este. con camino; y Oeste. María Antonia Sans Pérez y José Salat Riba. Catastrada al polígono 19. parcela 33.



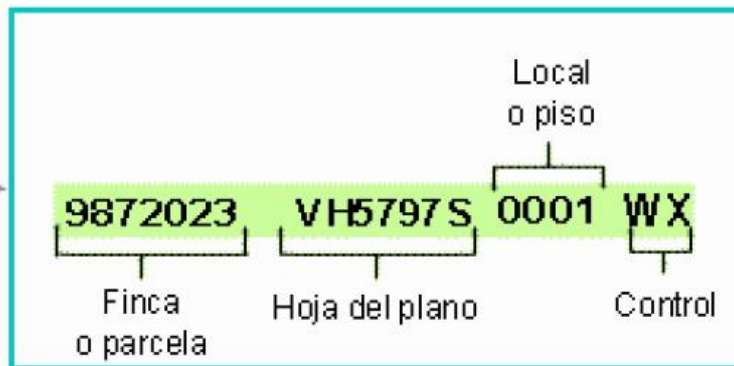
❑ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A VALORAR

Búsqueda de inmuebles - Sede Electrónica del Catastro

- **Emplazamiento (Datos Catastrales)**
- Dimensión (ha).
- Accesos (carreteras. tipos...)
- Tipología (regadío. seco o forestal)
- Aprovechamiento (frutales. seco. olivar. viña...)
- Construcciones/ vallado. acometida luz...
- Pendiente. Orientación
- Recursos hídricos (pozo propio. caudal. red pública...)
- Situación jurídica (nota simple registro de propiedad. cargas pendiente)
- Situación de los terrenos colindantes
- Gestión practicada en la finca (intensivo. de conservación. orgánica...)
- Características climáticas de la zona
- Situación socio-económica de la comarca

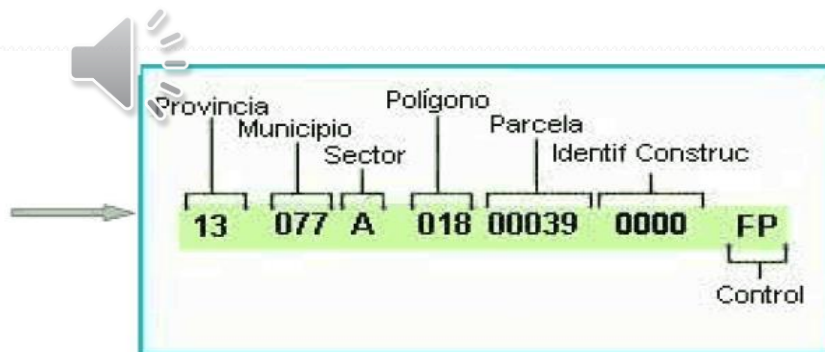


<https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCBusqueda.aspx?from=>



Ejemplo con desglose de la referencia catastral urbana

9872023 VH5797S 0001 WX



Ejemplo con desglose de la referencia catastral **rústica**

13 077 A 018 00039 0000 FP

- Provincia: 13
- Municipio: 077
- Sector: A
- Polígono: 018
- Parcela: 00039
- Identificación de inmueble: 0000
- Caracteres de control: FP

Buscador de inmuebles

[¿Cómo funciona este servicio?](#)

El buscador de inmuebles de la SEC permite los siguientes tipos de búsquedas: por referencia catastral, por calle/número, por polígono/parcela, por coordenadas o por código registral único (CRU). Pulse en la opción correspondiente.

Los campos Provincia y Municipio despliegan los valores correspondientes al pulsar en el campo. El campo Vía **requiere introducir al menos tres caracteres**.

RC CALLE/NÚMERO POLÍGONO/PARCELA COORDENADAS CRU

Referencia Catastral ⚠ Campo obligatorio

DATOS CARTOGRAFÍA



Ver video



❑ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A VALORAR

Búsqueda de inmuebles - Sede Electrónica del Catastro

- **Emplazamiento** (Datos Catastrales)
- **Dimensión** (ha).
- **Accesos** (carreteras. tipos...)
- **Tipología** (regadío. seco o forestal)
- **Aprovechamiento** (frutales. seco. olivar. viña...)
- Construcciones/ vallado. acometida luz...
- Pendiente. Orientación
- Recursos hídricos (pozo propio. caudal. red pública...)
- Situación jurídica (nota simple registro de propiedad. cargas pendiente)
- Situación de los terrenos colindantes
- Gestión practicada en la finca (intensivo. de conservación. orgánica...)
- Características climáticas de la zona
- Situación socio-económica de la comarca



<https://sigpac.mapa.gob.es/fega/visor/>



**Buscar → Progresiva... →
hasta la parcela
Activar en Capas la Parcela
Consultas → Parcela →
arrastrar hasta el mapa**

Información SIGPAC vigente a fecha: 21/11/2023

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
1	1,8543	5,10	429	TA - TIERRAS ARABLES			0	116	3 (2)
2	0,0041	9,40	428	ED - EDIFICACIONES			0		
3	0,0413	22,80	429	EP - ELEMENTO DEL PAISAJE			0	136,199,74	17 (2)
4	0,0275	4,50	431	PR - PASTO ARBUSTIVO	0	0	0	140,74	3 (2)
5	0,0072	3,80	431	FS - FRUTOS SECOS			0		3 (2)

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 parcelas

Visor SigPac V 4.4

dd79f501-6a14-447e-a00f-1b689... incidencia 126 sicpac | Foro de ...

No seguro | sigpac.mapa.es/fega/visor/

Ver Medir Consultas Intersección Croquis

Versión 4.4

Datum: ETRS89

Latitud: 41° 28' 22.37" N

Longitud: 0° 54' 51.00" E

Huso UTM: 31

Coord. X: 325.833,15

Coord. Y: 4.593.353,52

Nivel: 17

100 m

FEGA



Ver video



❑ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A VALORAR

- **Emplazamiento** (Datos Catastrales)
- **Dimensión** (ha).
- **Accesos** (carreteras. tipos...)
- **Tipología** (regadío. seco o forestal)
- **Aprovechamiento** (frutales. seco. olivar. viña...)
- Construcciones/ vallado. acometida luz...
- Pendiente. Orientación
- Recursos hídricos (pozo propio. caudal. red pública...)
- Situación jurídica (nota simple registro de propiedad. cargas pendiente)
- Situación de los terrenos colindantes
- Gestión practicada en la finca (intensivo. de conservación. orgánica...)
- Características climáticas de la zona
- Situación socio-económica de la comarca



TIPO FINCA: Rústica

PARAJE CAZUELA

Superficie: Terreno: una hectárea cincuenta y una áreas sesenta y siete centiáreas treinta y siete decímetros cuadrados.

LINDEROS:

Norte, RAFAEL VALENZUELA GUADIX

Sur, ANTONIO MONTORO TORRES, HOY TERESA ARCO LORCA

Este, ANTONIO GUADIX MIRA

Oeste, MARCOS VALENZUELA CUEVAS

Descripción: SUERTE DE TIERRA CON UNA CASA PEQUEÑA CUBIERTA DE TEJA CON COCINA, CUARTO Y CAMARAS



Construcciones de dudosa legalidad



- Orden de demolición
 - Expediente abierto
- (solicitar información al Ayuntamiento)
- Puede que una construcción este catastrada pero “ilegal”.
 - ✓ Se puede valorar pero hay que indicar en el informe es ilegal.
 - ✓ Para garantía hipotecaria no se puede valorar

MÉTODOS SINTÉTICOS **(POR COMPARACIÓN)**

MÉTODOS SINTÉTICOS:

- Se compara con **OTROS PRECIOS PAGADOS** (u ofertas) por fincas de características similares
 - Requieren del **CONOCIMIENTO DE GRAN CANTIDAD DE INFORMACIÓN**
 - Se busca el valor por unidad superficie (**€/ha**)
-
- Son numerosas las **VARIABLES** a considerar en la comparación de bienes y habrá que tener en cuenta.
 - En cada caso aquéllas que actúen como **ELEMENTOS DIFERENCIADORES** que pueden influir en el valor

En el caso de Garantía Hipotecaria

a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los **2 años anteriores** a la fecha de la valoración.

c) Disponer de **información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente** la situación actual de dicho mercado.

☐ Variables Físicas:

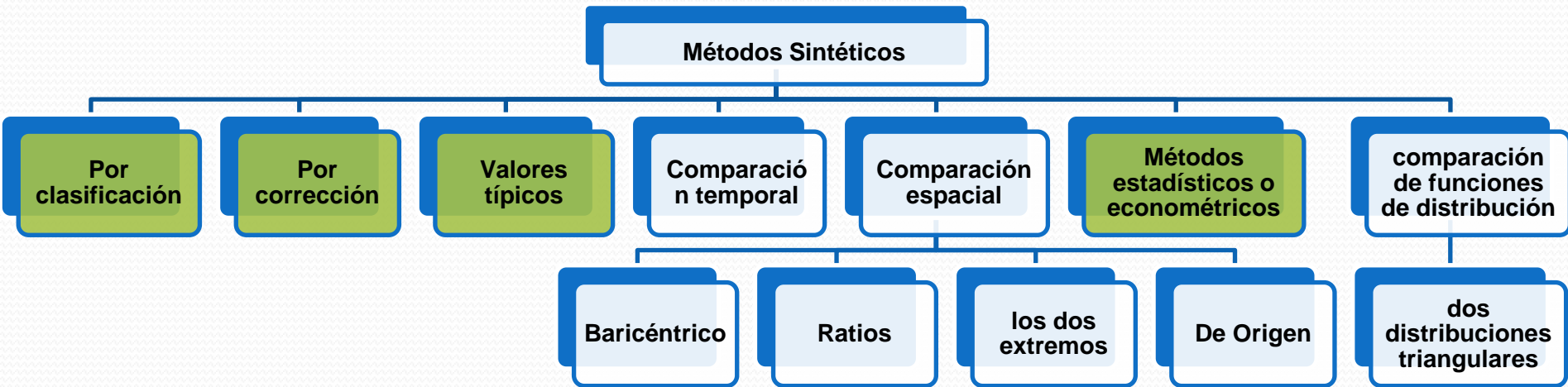
- **Clima**
- **Situación**
- **Orientación del terreno**
- **Forma de la superficie**
- **Edificios o construcciones**
- **Agua**
- **Suelo**
- **Sistema de cultivo**
- **Plantaciones**
- **Sistema de riego**
- **Caminos interiores**
- **Tapias y cercas**

☐ Variables Socioeconómicas:

- **Comunicaciones**
- **Mercado**
- **Riqueza**
- **Población del territorio**
- **Circunstancias políticas**
- **Impuestos**

Características diferenciadoras:

- **Tamaño**
- **Situación jurídica**
- **Secano o de regadío**
- **Edificaciones**
- **Forma**
- **Acceso y vías de comunicación**
- **Colindancia**
- **Inclinación y exposición de las Parcelas**
- **Situación topográfica**
- **Altura sobre el nivel del mar**
- **Abrigos naturales**
- **Heladas. granizos. plagas. incendios → riesgos**
- **Espesor del suelo y del subsuelo**
- **Profundidad de la capa impermeable**
- **Vegetación espontanea y cultivada**
- **Distancia a los centros de consumo**
- **Afección**



Método Por Clasificación

- ❑ **Método sintético por clasificación (o de estimación directa):**
 - **GRAN HOMOGENEIDAD** de fincas y parcelas en la zona o región
 - Se clasifican por **GRUPOS HOMOGÉNEOS**
 - Estimar un **VALOR** para cada clase
 - **VALOR MÁXIMO Y OTRO MÍNIMO**
 - La valoración de una finca se reduce a **ASIGNAR A CADA PARCELA** de la misma el precio por ha del grupo al que corresponda multiplicando después la superficie correspondiente

- Los **GRUPOS HOMOGÉNEOS** se crean:
 - Considerando una **ÚNICA VARIABLE**. generalmente el **RENDIMIENTO BRUTO POR HECTÁREA**. A esta producción se le asigna un **PRECIO DE MERCADO**. por lo que el valor final se consigue por simple multiplicación del valor unitario.
 - Otro tipo de clasificación puede realizarse por **DIFERENCIACIÓN ENTRE APROVECHAMIENTOS** y tipo suelo (mapas de suelos y mapas de usos del suelo). con el fin de generar los **GRUPOS HOMOGÉNEOS**
 - A través de estudios de mercados. bibliografía o encuestas hechas por las Administraciones Públicas (**ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA**) (Ver enlaces)

<https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/economia/encuesta-precios-tierra/>

<http://agricultura.gencat.cat/ca/departament/estadistiques/observatori-agroalimentari-preus/preus-terra/preus-terra-agricola/>

El precio medio de la tierra para uso agrario en España aumentó en 83 €/ha, desde los 10.180 €/ha en 2021, hasta los 10.263 €/ha en 2022. El precio medio ascendió en 13 tipologías y descendió en otras 8 de las 21 clases de cultivos y aprovechamientos considerados; en este sentido, se registra una ligera evolución positiva en los Cultivos (+1,4 %) y una evolución negativa en los Aprovechamientos (-2,4 %).

El índice general experimentó un ascenso en términos nominales (+0,8 %) y un descenso en reales (-2,9 %), teniendo en cuenta para este último cálculo el deflactor implícito del Producto Interior Bruto (PIB) (+4,1 %).

A modo de resumen, el Cuadro 0 muestra la evolución de los precios de la tierra en España entre 2016 y 2022, tanto a precios corrientes como constantes.

El Cuadro 4 recoge los precios medios generales de las principales clases de tierra en las Comunidades Autónomas donde son más significativas.

Cuadro 4

PRECIOS MEDIOS GENERALES POR CLASE DE TIERRA Y CC.AA. AÑOS 2021 Y 2022						
CLASE DE TIERRA	CC.AA.	Ponderaciones Base 2016 (%)	Precios 2021 (Euros/ha)	Precios 2022 (Euros/ha)	Variación precios	
					(Euros/ ha)	(%)
Herbaceos+Barbecho secano	TOTAL	100,0	7.128,25	7.293,14	164,89	2,3
	Castilla y León	31,5	6.617,70	6.927,28	309,59	4,7
	Cast-La Mancha	24,9	5.161,75	5.313,20	151,45	2,9
	Andalucía	12,7	11.375,83	11.732,81	356,99	3,1
	Aragón	12,1	4.015,93	4.018,65	2,72	0,1
Herbáceos regadío	TOTAL	100,0	17.948,80	18.214,72	265,91	1,5
	Castilla y León	29,0	13.271,14	13.456,60	185,46	1,4
	Aragón	20,7	14.089,00	14.048,90	-40,10	-0,3
	Andalucía	14,4	30.540,57	31.869,51	1.328,95	4,4
	Cast-La Mancha	13,0	15.587,23	15.391,05	-196,18	-1,3
	Cataluña	8,1	24.292,39	24.292,39	0,00	0,0
Uva de vinificación secano	TOTAL	100,0	14.308,70	14.364,95	56,25	0,4
	Cast-La Mancha	47,8	9.739,56	9.695,79	-43,77	-0,4
	Extremadura	9,1	10.603,00	10.921,00	318,00	3,0
	Cataluña	8,5	20.051,98	19.296,26	-755,72	-3,8
	C. Valenciana	6,6	8.453,13	8.623,46	170,33	2,0
	Castilla y León	6,5	19.584,74	20.189,30	604,56	3,1
	La Rioja	5,0	41.315,00	41.165,00	-150,00	-0,4
Aceituna de almazara secano	TOTAL	100,0	19.709,80	19.208,75	-501,04	-2,5

Supongamos que se trata de valorar una finca de una comarca en la que tras el análisis de las diferentes parcelas se ha llegado a la clasificación de la tabla inferior y que está formada por : 10 ha de Clase II. 15 ha de Clase VII y 5 ha de Clase X y 1.5 ha de Clase XIII

Clase de tierra	Precio máximo €/ha	Precio mínimo €/ha
Clase I (labor de secano de 1ª)	6.000	4.400
Clase II (labor de secano de 2ª)	5.500	4.900
Clase III (labor de secano de 3ª)	5.000	4.500
Clase VI (labor de secano de 4ª)	4.500	4.050
Clase V (labor de regadío de 1ª)	9.000	8.000
Clase VI (labor de regadío de 2ª)	8.000	7.000
Clase VII (viñedo de secano 1ª)	2.200	2.000
Clase VIII (prados naturales de secano)	4.000	3.800
Clase IX (prados naturales de regadío)	6.500	6.200
Clase X (pastizales de secano)	1.500	1.400
Clase XI (frutales de secano)	3.000	2.300
Clase XII (huerta de 1ª)	2.000	1.500
Clase XIII (huerta de 2ª)	1.800	1.300
Clase XIV (monte bajo)	1.500	1.000

SOLUCIÓN: Valor Máximo y mínimo (estrategia del vendedor y comprador)

$$V_{\text{máx.}} = 10 \times 5.500 + 15 \times 2.200 + 5 \times 1.500 + 1,5 \times 1.800 = 98.200\text{€}$$

$$V_{\text{min.}} = 10 \times 4.900 + 15 \times 2.000 + 5 \times 1.400 + 1,5 \times 1.300 = 87.950\text{€}$$

Método Por Corrección

- Método sintético por CORRECCIÓN**
- Valor de referencia (precio de compra-venta) de una **FINCA TIPO** y se va modificando dicho valor en función de las **DIFERENTES CARACTERÍSTICAS**
- Este método determina el valor de las fincas **SIN CONSTRUCCIONES U OTROS ELEMENTOS**
- COEFICIENTES** de la finca objeto de valoración
- Con este método **SE PARTE DE UN VALOR GENERAL** que es el precio normal asignable a una finca de **TIPO MEDIO SIN CONSTRUCCIONES** u otros elementos. y se va **CORRIGIENDO** este valor en función de las características de la finca objeto de estudio

- Método sintético por CORRECCIÓN**
- Corrección por dimensión**
- Corrección por forma**
- Corrección por distancia**
- Corrección por pendiente**
- Corrección por cargas y gravámenes**

Distancia al núcleo urbano (km)	Precio (€/ha)
0	P (Precio normal de una finca tipo medio)
5	0.95 P
10	0.90 P
>10	0.75 P

❑ **Método sintético por corrección**

- ❑ Se pretende valorar una finca de 30 ha que es de las **MAYORES** de la zona aunque con una **OROGRAFÍA** del terreno similar. Por el contrario, tiene forma **IRREGULAR**, está más **PRÓXIMA** al núcleo urbano y es atravesada en una pequeña parte por una línea de **ALTA TENSIÓN**. El valor medio de esta clase de fincas en la zona (tamaño medio es de 20 ha) de acuerdo con sus características agronómicas es de 3.000 €/ha

En base a las características que definen la finca, se estiman los siguientes coeficientes correctores :

a) Por dimensión óptima	1,10
b) Por similar pendiente del terreno	1,00
c) Por la forma que dificulta las labores	0,95
d) Por la distancia al núcleo urbano	1,07
e) Por la servidumbre con la compañía eléctrica	0,92

Coeficiente resultante $i = 1,10 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,08 \times 0,92 = 1,038312$

Valor de la finca $V = 3.000 \times 30 \times 1,038312 = 93.448,08$

Método de los valores típicos

☐ Método de los valores típicos

- ☐ Estima el valor de una finca a partir de unos **COEFICIENTES ASIGNADOS** a cada una de las **PARTES EN QUE SE DIVIDE LA FINCA**. en función de los diversos aprovechamientos
- ☐ Una de las variantes que hay sobre este método. comporta los siguientes pasos :
 1. Determinar las **CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS**
 2. Definir una **ESCALA PARA PUNTUAR**
 3. Elaborar un **CUADRO CON LOS PUNTOS** adjudicados a los bienes (fincas) que han sido objeto de transacciones recientes junto con los precios unitarios de venta de los mismos
 4. A partir del cuadro calcular el **VALOR DEL PUNTO**
 5. **ASIGNAR LA PUNTUACIÓN** a las características de la finca objeto de valoración
 6. Calcular el **VALOR UNITARIO DE LA FINCA** a partir de los puntos totales

Ejercicio

- Se parte de información relativa a **TRANSACCIONES EFECTUADAS RECIENTEMENTE** (10 datos)
- De ellas se diferencian 9 características. que han sido valoradas según una **ESCALA COMPRENDIDA** de 0 a 4 (siendo 0: muy desfavorable ... 4: óptimo) Estas **CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS** son:
 - **A: Situación**
 - **B: Tamaño**
 - **C: Colindancia**
 - **D: Propiedades físicas del suelo**
 - **E: Potencialidades de aprovechamiento**
 - **F: Regadío y/o posibilidades de implantación**
 - **G: Forma de tenencia de la finca (propiedad. arrendamiento. aparcería y gravámenes)**
 - **H: Mejoras no valoradas con el suelo**
 - **I: Necesidad de realización de mejoras**

0 a 4 (0: muy desfavorable ... 4: óptimo)

- Partiendo de la hipótesis de que las características particulares tienen la misma ponderación. lo que no restringe la validez del método. se elabora el siguiente cuadro de valores para la muestra:

Muestra	CARACTERÍSTICAS									Suma de índices	Precio unitario (€/ha)
	A	B	C	D	E	F	G	H	I		
1	2	3	4	2	3	0	4	0	4	22	15.000
2	2	3	2	2	2	0	4	0	4	19	14.000
3	3	4	3	3	3	2	4	1	4	27	20.000
4	2	2	4	4	4	2	4	2	4	28	22.500
5	2	2	0	2	2	0	4	3	4	16	12.500
6	2	3	1	3	3	1	3	1	4	21	16.250
7	4	1	2	2	2	0	4	1	4	20	17.500
8	2	2	2	2	2	0	3	0	2	15	12.500
9	3	2	2	1	2	0	4	0	4	18	12.000
10	4	2	2	3	2	0	4	1	4	22	18.750
TOTAL	26	24	22	24	25	5	38	6	38	208	161.000

A: Situación B: Tamaño. C: Colindancia. D: Propiedades físicas del suelo.

E: Potencialidades de aprovechamiento. F: Regadío y/o posibilidades de implantación.

G: Forma de tenencia de la finca (propiedad. arrendamiento. aparcería y gravámenes)

H: Mejoras no valoradas con el suelo. I: Necesidad de realización de mejoras

- El **VALOR ÍNDICE** o de punto es:
 - $V_i = 161.000 / 208 = 774,04 \text{ € /punto}$
- La finca a valorar tiene los siguientes valores (puntos/ha):

Características	Valor (puntos)
A Situación	2
B Tamaño	3
C Colindancia	3
D Propiedades físicas del suelo	3
E Potencialidades de aprovechamiento	3
F Regadío y/o posibilidades de implantación	0
G Forma de tenencia de la finca (propiedad)	4
H Mejoras no valoradas con el suelo	1
I Necesidad de realización de mejoras	4
TOTAL	23

- El valor de la finca por ha será:
 - $774,04 \text{ € /punto} * 23 \text{ puntos} = 17.802,92 \text{ €/ha}$

Método de los valores típicos

- ❑ La VALIDEZ DEL MÉTODO queda condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones :
 - A. CORRECTA ASIGNACIÓN / IMPUTACIÓN de la escala de valores (distinguir cuando hay que valorar con 0 1 2 3 4)→ GRADO ALTO DE SUBJETIVIDAD
 - B. CORRECTA PONDERACIÓN de las características diferenciadoras
 - C. Consideración de TODAS LAS VARIABLES que incidan significativamente en el precio.

- ❑ A partir de la **CONDICIÓN B)** puede establecerse una **MODIFICACIÓN** al planteamiento anterior. si es que no se concede idéntica **PONDERACIÓN** a todas las características diferenciadoras
- ❑ Por ejemplo. si los **COEFICIENTES DE PONDERACIÓN** asignados a las características del caso anterior son:

Característica	Coefficiente de ponderación (%)
A	40 %
B	15 %
C	15 %
D	10 %
E	7,5 %
F	5 %
G	2,5 %
H	2,5 %
I	2,5 %

Método Estadísticos o Econométricos

Métodos estadísticos o econométricos

- ❑ Por medio de los métodos estadísticos. se establece una función que relaciona la **VARIABLE DEPENDIENTE** (endógena). **VALOR DE MERCADO**. con unas variables **INDEPENDIENTES ELEGIDAS** (exógenas) como la **PRODUCCIÓN BRUTA**. **EDAD DE LAS PLANTACIONES** **DISTANCIA A UN NÚCLEO**. **RIESGO DE HELADAS**. etc
- ❑ La **ELECCIÓN DE LAS VARIABLES** exógenas es muy importante pues de ello depende el error que se comete al tomar por valor de mercado el estimado a través de la regresión
- ❑ La función que las relaciona con la variable endógena Entre las funciones más utilizadas están :
$$V = \alpha + \beta_1 \cdot x_1 + \beta_2 \cdot x_2 + \beta_3 \cdot x_3 + \dots$$

- ❑ La **FUNCIÓN LINEAL**. donde las variables exógenas influyen de forma lineal y constante sobre la endógena

- ❑ La **FUNCIÓN CUADRÁTICA** que permite recoger efectos de las variables exógenas sobre la endógena que sean crecientes en un intervalo y decrecientes en otro

$$V = \alpha + \beta_1 \cdot x_1^2 + \beta_2 \cdot x_2^2 + \beta_3 \cdot x_1 \cdot x_2 + \beta_4 \cdot x_3 + \dots$$

- ❑ La función de Cobb-Douglas

$$V = \alpha + \beta \cdot x^b \cdot y^c$$

- ❑ Exponencial

$$V = e^{a+bx}$$

- se han recogido los **PRECIOS DE VARIAS FINCAS** objeto de compraventa en el último año en una determinada zona agrícola. A su vez también se cuenta con los valores de determinadas variables explicativas como: rendimiento. accesos a la finca (puntuados de 0 a 10 siendo el 10 la puntuación máxima. riesgo de helada (%))
- se pretende conocer el valor de una finca cuyo rendimiento es **675 Kg/ha (R)**. sus accesos tengan la calificación de **7 (A)** y su riesgo de helada es del **10%(H)**
- En Excel

Fincas	Valor de mercado €/ha (Vm)	Rendimiento kg/ha (R)	Accesos (A)	Riesgo de heladas (H)
1	8.500	650	6	9
2	7.500	580	2	19
3	8.100	625	4	12
4	7.900	600	3	14
5	9.500	700	9	2
6	8.900	680	7	6
7	8.300	630	5	10
8	7.600	590	2	16
9	9.100	690	8	5
10	6.800	500	1	23

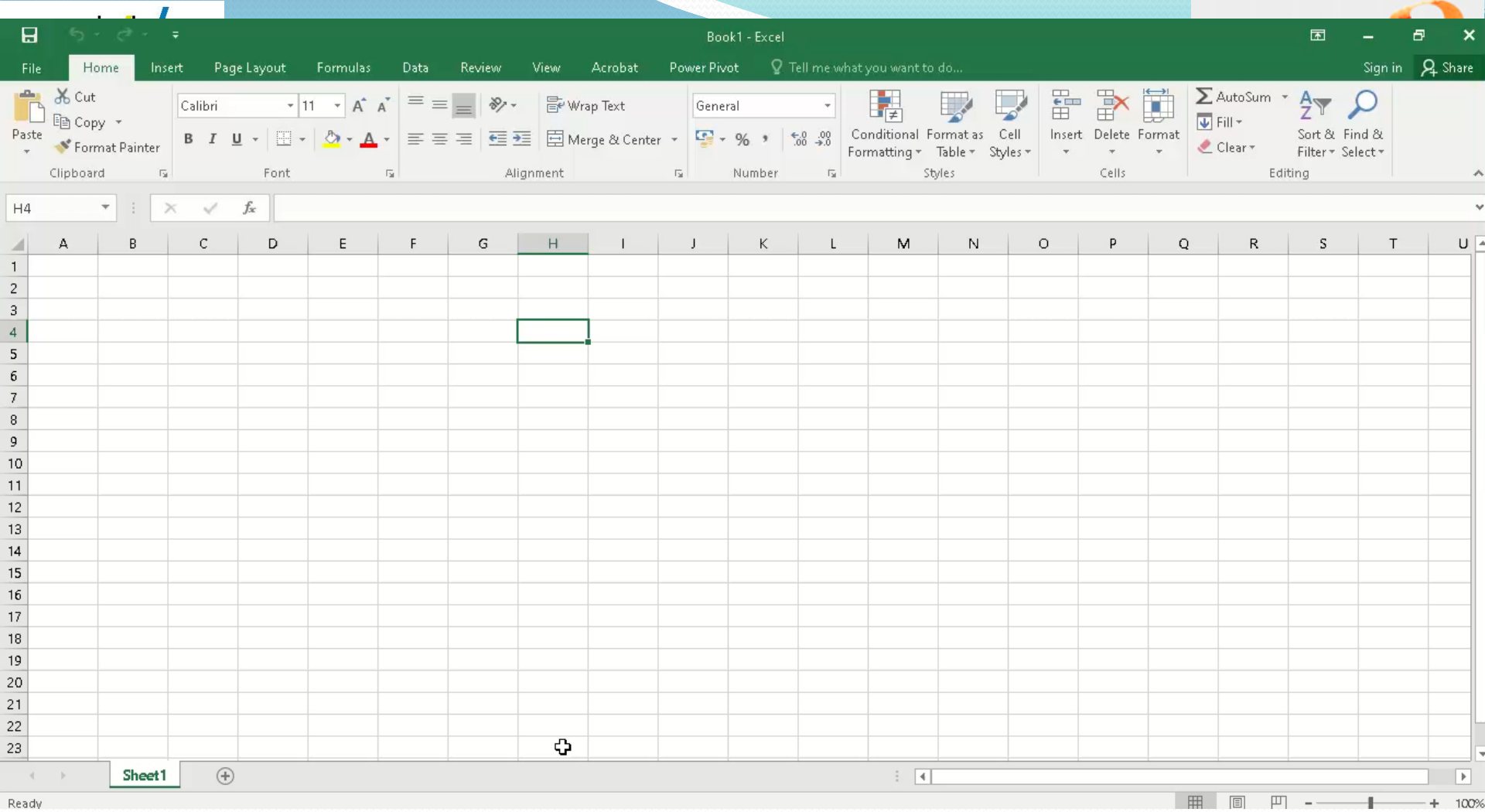
Coefficients

Intercept	5356,5
X Variable 1 (R)	4,5
X Variable 2 (A)	105,3
X Variable 3 (H)	-39,6

$$V = 5356,5 + 4,5 \cdot R + 105,3 \cdot A - 39,6 \cdot H$$



$$V = 8.754,29 \text{ €/ha}$$



Ver video