AGROINGENIA
INGENIERÍA AGRONÓMICA

INFORME MUESTRA



INFORME DE VALORACIÓN ORIENTATIVA

Finca rústica en Martos

Polígono ·· Parcela ··· ARIJA. MARTOS (JAÉN)

Jaén | 4,09 ha

VALOR ORIENTATIVO ESTIMADO

69.900 €

Horquilla de 55.900 € a 83.900 €

SUPERFICIE
40.865 m²

VALOR MEDIO
1,71 €/m²

FIABILIDAD
Alta

REFERENCIA CATASTRAL	MUNICIPIO	FECHA DE EMISIÓN
23060A068·····	Martos (Jaén)	2 de noviembre de 2026

Firmado por Teiste Delgado Arteaga
Ingeniero Agrónomo · Colegiado nº 5.083 del COIACC

Solicitado por
Cliente de ejemplo

1 Resumen de la valoración

Valor de mercado orientativo del suelo agrario de la finca, calculado con datos oficiales a fecha de 2 de noviembre de 2026.

VALOR CENTRAL	HORQUILLA	VALOR MEDIO	SUPERFICIE
69.900 €	**55.900 € - 83.900 €**	**1,71 €/m²**	**40.865 m²**
Estimación más probable	Rango razonable de mercado	17.104 € por hectárea	4,0865 hectáreas

HORQUILLA DE VALOR



CLAVES DE LA FINCA

- Superficie de 40.865 m² (4,0865 ha), con 1 subparcela de cultivo en el Catastro.
- Aprovechamiento principal: olivos secano, con el 100 % de la superficie.
- Altitud de 721 m y pendiente media ponderada del 17,0 %, según el SIGPAC.
- El SIGPAC no asigna coeficiente de regadío a ningún recinto de la parcela.
- Precios de referencia: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, año 2025.

IDENTIFICACIÓN

Solicitante	Cliente de ejemplo
Referencia catastral	23060A068·····
Localización	Polígono ·· Parcela ··· ARIJA. MARTOS (JAÉN)
Ámbito de precios	Andalucía
Origen de los datos	Sede Electrónica del Catastro (datos no protegidos)
Fecha de emisión	2 de noviembre de 2026

INFORME DE MUESTRA

2 Ficha catastral

Datos no protegidos de la Sede Electrónica del Catastro, consultados para esta referencia.



Situación. Mapa base © Instituto Geográfico Nacional.

REFERENCIA CATASTRAL
23060A068·····

LOCALIZACIÓN
Polígono ·· Parcela ··· ARIJA. MARTOS (JAÉN)

MUNICIPIO
Martos

PROVINCIA
Jaén

CLASE DE INMUEBLE
Rústico

SUPERFICIE
40.865 m² (4,0865 ha)

CONSTRUCCIONES
No constan en el Catastro

SUBPARCELAS DE CULTIVO SEGÚN EL CATASTRO

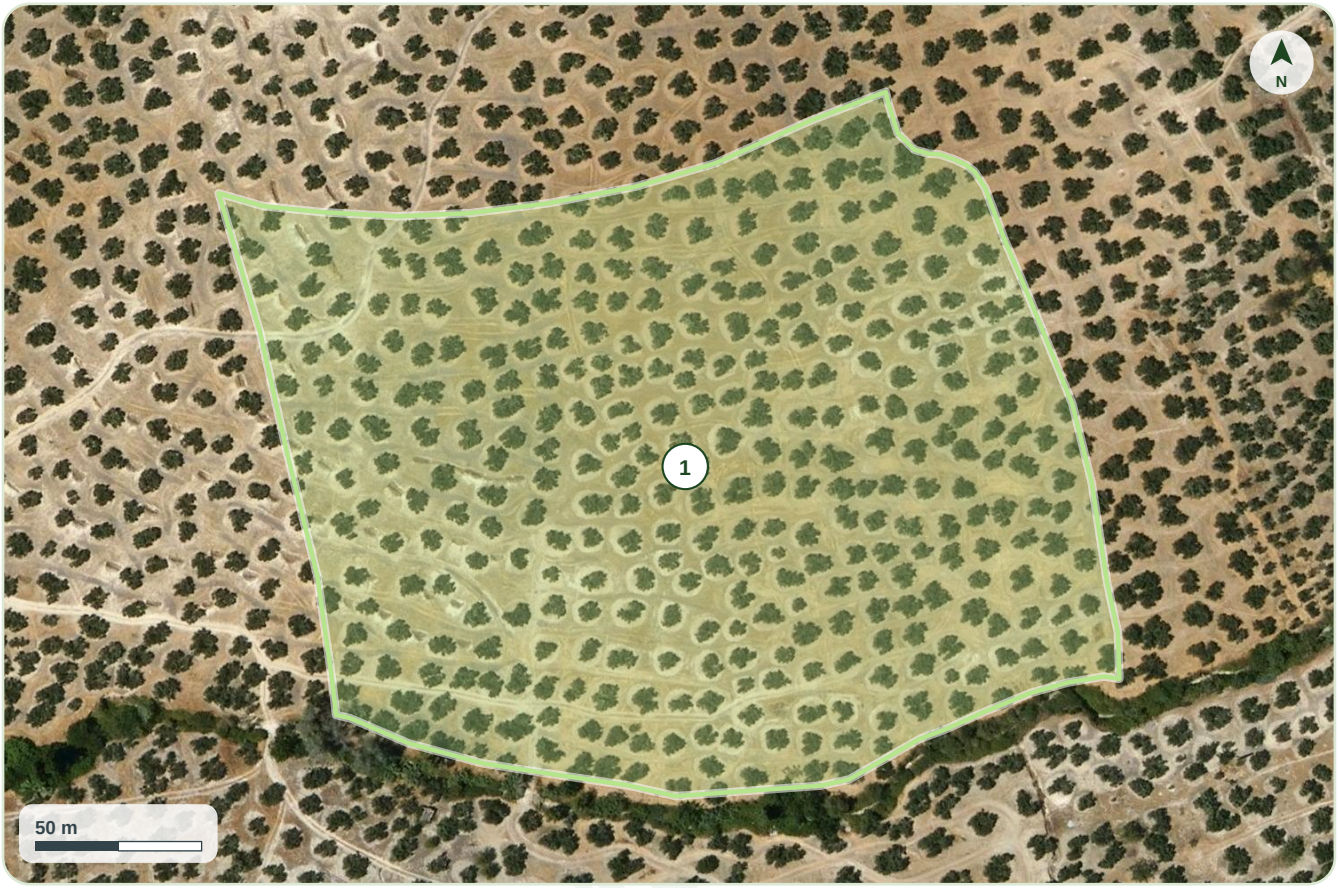
Subparcela	Cultivo o aprovechamiento	Intensidad	Superficie (m²)	%
-	OLIVOS SECANO	04	40.865	100,0

La intensidad productiva es la calificación que asigna el Catastro a cada subparcela dentro de su tipo de cultivo (00 corresponde a la máxima). Las superficies proceden de la cartografía catastral.

INFORME DE MUESTRA

3 Ortofoto y recintos SIGPAC

Delimitación de la parcela sobre la ortofoto más reciente del PNOA, con los recintos del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas.



Ortofoto PNOA © Instituto Geográfico Nacional. Recintos: SIGPAC, Fondo Español de Garantía Agraria.

OV · Olivar

Recinto	Uso SIGPAC	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Regadío (%)	Altitud (m)
1	OV · Olivar	4,0865	17,0	0	721
Total parcela SIGPAC		**4,0865**			

El SIGPAC es el registro oficial de parcelas agrícolas que utilizan las administraciones para las ayudas de la Política Agraria Común. El coeficiente de regadío indica el porcentaje de cada recinto reconocido como regadío; la pendiente y la altitud son valores medios calculados por el propio sistema. La superficie del SIGPAC puede diferir ligeramente de la catastral.

4 Cálculo del valor

Cada superficie se valora con el precio medio de mercado de su tipo de cultivo en su ámbito territorial.

Superficie valorada	m²	Referencia de precio	€/ha	Valor (€)
OLIVOS SECANO Olivar de secano	40.865	MAPA 2025 · Andalucía	17.104	**69.895**
TOTAL	**40.865**			**69.895**

METODOLOGÍA

El valor se obtiene aplicando a la superficie de cada subparcela catastral el precio medio por hectárea de su agrupación de cultivo o aprovechamiento en la comunidad autónoma donde se ubica, según la operación estadística «Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario» del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (año 2025, base 2020, resultados provisionales de octubre de 2026), elaborada a partir de las compraventas de inmuebles rústicos formalizadas ante notario y comunicadas a la Dirección General del Catastro. Cuando no existe precio publicado para esa agrupación en la comunidad autónoma se emplea la media nacional de la agrupación, lo que reduce la fiabilidad del resultado. Las superficies forestales se valoran con el precio del pastizal como referencia mínima y las improductivas no se valoran. La horquilla de valor (±20 % con dato autonómico y ±35 % con dato nacional) es un margen orientativo establecido por Agroingenia y no procede de la estadística oficial.

FIABILIDAD DE LA ESTIMACIÓN

Fiabilidad alta

Alta: la mayor parte del valor procede de precios autonómicos de la misma agrupación de cultivo.

INFORME DE MUESTRA

5 Alcance, fuentes y firma

LIMITACIONES Y ADVERTENCIAS

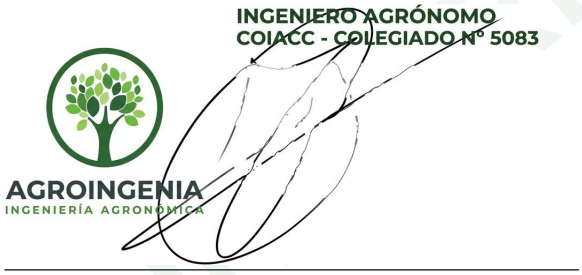
Esta estimación es orientativa y se ha obtenido de forma automatizada a partir de los datos catastrales descriptivos de la parcela y de los precios medios oficiales de la tierra de uso agrario publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (resultados provisionales de 2025). No es una tasación oficial ni una valoración realizada conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, por lo que no es válida para solicitar un préstamo o crédito hipotecario, ni para fines registrales, judiciales o fiscales. No tiene en cuenta la clasificación y categoría urbanística del suelo, las edificaciones e instalaciones existentes, la disponibilidad y dotación de agua de riego, los accesos, el estado de los cultivos ni otras circunstancias concretas de la finca, que pueden modificar sustancialmente su valor de mercado.
El presente informe recoge una estimación estadística del valor de mercado del suelo agrario. No sustituye a una tasación realizada por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España ni a un informe pericial con visita a la finca y análisis de testigos de mercado.

FUENTES

- Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Precios Medios Anuales de las Tierras de Uso Agrario 2025 (base 2020). Resultados provisionales, octubre de 2026.
- Dirección General del Catastro. Sede Electrónica del Catastro, consulta de datos catastrales no protegidos (2 de noviembre de 2026).
- Fondo Español de Garantía Agraria. Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC), servicio de consulta de recintos.
- Instituto Geográfico Nacional. Ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) y mapa base IGN, servicios WMS.

FIRMA

Emitido el 2 de noviembre de 2026.



Teiste Delgado Arteaga
Ingeniero Agrónomo · Colegiado nº 5.083 del COIACC

¿QUÉ MÁS PODEMOS HACER?

- **Tasación oficial ECO 805/2003**
  Hipotecas, herencias y entidades financieras.
- **Informe de viabilidad**
  Qué se puede construir, cultivar o legalizar.
- **Proyectos y legalizaciones**
  Naves, cuartos de aperos, riego y ganadería.

Llamar al 623 067 402 | WhatsApp